



# 福建东百集团股份有限公司

## 审计报告

华兴审字[2024]24001100033号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

www.fjhxcpa.com

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：闽J24WZXEUF9B





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

## 审 计 报 告

华兴审字[2024]24001100033号

福建东百集团股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了福建东百集团股份有限公司(以下简称东百集团)财务报表,包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表,2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了东百集团2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于东百集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel):0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode):350003

关键审计事项描述:	审计应对:
<p>(一) 收入的确认</p> <p>如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”(二十七)及“五、合并财务报表项目附注注释”(四十一)所示,2023年度,东百集团的营业收入为18.86亿元,包含商业零售类、商业地产、仓储物流、酒店餐饮等多个业务板块。各业务板块的收入确认原则及时点对收入确认的准确性和完整性对东百集团的利润影响较大,且由于营业收入系公司关键业绩指标之一,因此,我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序如下:</p> <p>(1) 了解并测试东百集团与收入的确认相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;</p> <p>(2) 执行分析性程序,包括各业务板块本期收入、成本、毛利率与上期比较分析,各业务板块毛利率与同行业比较分析等分析性程序;</p> <p>(3) 针对收入真实性的检查,实施了以下具有针对性的审计程序:</p> <p>1) 百货零售:检查收入确认的会计政策、具体方法和收入确认的时点,以及对出售商品作为主要责任人还是代理人身份进行分析,以确认公司的收入确认是否符合企业会计准则的规定;结合销售系统和用友财务数据的全年各月份数据进行比对审查;抽样检查营业收入发生的外部证据,包括检查各柜台的销售日报表、核对销售小票、客户付款记录情况,确认收入的真实性和准确性;</p> <p>2) 房产租赁:对租赁收入选取样本,根据合同约定的租赁期间、租赁价格,复核报告期应计租金的准确性和完整性;</p> <p>3) 商业地产销售:检查房产标准买卖合同条款,判断有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;抽样检查房地产买卖合同、相关移交手续以及可以证明房产已达到交付条件并且已交付的支持性文件,以评价相关房地产销售收入确认的准确性;</p> <p>4) 酒店餐饮:以抽样方式检查与餐饮、客房收入确认相关的支持性文件,包括检查酒店消费单据、酒店日报表等,核对酒店管理系统数据,确认收入的真实性和完整性;</p> <p>(4) 资产负债表日前后收入确认的截止性测试,核对收入确认相关单据以及支持性文件的时间节点,以评估相关收入是否在恰当的期间确认。</p>





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

关键审计事项描述:	审计应对:
(二) 投资性房地产公允价值的确定	
<p>如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”(十七)及“五、合并财务报表项目附注注释”(十一)所示,截至2023年12月31日,公司投资性房地产公允价值人民币79.55亿元,约占集团账面总资产的54.70%。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产金额重大,且投资性房地产公允价值的评估涉及重大管理层估计、假设和判断,包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等,不确定性较高。因此,我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序如下:</p> <p>(1) 了解并测试东百集团对投资性房地产公允价值评估的内部控制,评价其设计和运行的有效性;</p> <p>(2) 我们对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价;</p> <p>(3) 我们邀请本所内部资深审计师以及评估专家协助我们与东百集团管理层沟通了投资性房地产选用的估值技术,获取和查看了由评估师出具的投资性房地产物业评估报告;并结合公司各投资性房地产的实际开发状况,评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性;</p> <p>(4) 我们对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序:将评估师所使用的出租率及租金水平与管理层记录核对;将评估师适用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对;通过现场查看出租物业,收集和比较周边物业,了解周边物业出租情况;结合对租赁合同检查,了解公司物业历史的租金、空置率等情况。</p>

#### 四、其他信息

东百集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括2023年年报中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估东百集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算东百集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东百集团的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对东百集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致东百集团不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就东百集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel):0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode):350003

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师:  
(项目合伙人)



中国注册会计师:



二〇二四年四月十一日







# 合并利润表

2023年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		1,886,071,628.84	1,671,387,877.20
其中：营业收入	五、（四十一）	1,886,071,628.84	1,671,387,877.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,604,977,481.97	1,623,339,548.25
其中：营业成本	五、（四十一）	769,508,598.71	808,664,150.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、（四十二）	125,131,364.09	102,345,123.94
销售费用	五、（四十三）	277,961,283.23	287,057,195.13
管理费用	五、（四十四）	142,908,292.32	161,752,210.47
研发费用			
财务费用	五、（四十五）	289,467,943.62	263,520,868.20
其中：利息费用		278,311,096.71	256,957,493.07
利息收入		15,394,440.56	15,240,857.36
加：其他收益	五、（四十六）	5,770,262.10	10,526,128.43
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十七）	70,659,770.01	163,701,974.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,380,644.01	-1,747,002.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、（四十八）	-38,082,568.01	-18,315,356.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十九）	8,365,756.03	-24,917,034.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（五十）	575,199.49	-11,891,064.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（五十一）	201,429.91	50,776,321.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		328,583,996.40	217,929,299.38
加：营业外收入	五、（五十二）	12,253,570.38	10,482,219.01
减：营业外支出	五、（五十三）	29,672,459.13	54,589,572.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		311,165,107.65	173,821,946.36
减：所得税费用	五、（五十四）	137,784,197.88	106,653,215.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		173,380,909.77	67,168,730.75
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		173,380,909.77	67,168,730.75
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		35,045,428.76	21,782,227.55
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		138,335,481.01	45,386,503.20
六、其他综合收益的税后净额		-1,646,009.30	41,576,228.97
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,646,009.30	41,576,228.97
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-1,646,009.30	41,576,228.97
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他	五、（五十五）	-1,646,009.30	41,576,228.97
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		171,734,900.47	108,744,959.72
归属于母公司所有者的综合收益总额		33,399,419.46	63,358,456.52
归属于少数股东的综合收益总额		138,335,481.01	45,386,503.20
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0403	0.0250
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0403	0.0250

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2023年度

单位：元 币种：人民币

项 目	2023年度	2022年度	附 注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	2,448,936,565.75	1,676,883,653.75		268,577.15	268,577.15
客户存款和同业存放款项净增加额				61,590.00	1,300.00
向中央银行借款净增加额				389,296,121.94	483,816,251.59
向其他金融机构拆入资金净增加额			五、(五十六)	0.60	
收到原保险合同保费取得的现金				389,626,289.69	484,086,128.74
收到再保业务现金净额				521,860,832.17	549,567,438.79
保户储金及投资款净增加额					
收取利息、手续费及佣金的现金					
拆入资金净增加额				5,500,118.00	7,500,000.00
回购业务资金净增加额			五、(五十六)	0.11	
代理买卖证券收到的现金净额				527,360,950.28	557,067,438.79
收到的税费返还	12,787,226.32	157,572,989.00		-137,734,660.59	-72,981,310.05
收到其他与经营活动有关的现金	127,148,241.38	94,105,992.76			
经营活动现金流入小计	2,588,872,033.45	1,928,562,635.51			
购买商品、接受劳务支付的现金	965,806,220.70	973,775,766.98			
客户贷款及垫款净增加额					
存放中央银行和同业款项净增加额			五、(五十六)		
支付原保险合同赔付款项的现金				2,867,757,072.96	2,925,756,946.15
拆出资金净增加额				259,058,774.84	115,688,829.20
支付利息、手续费及佣金的现金				3,126,815,847.80	3,041,445,775.35
支付保单红利的现金				3,059,131,884.14	2,802,460,845.18
支付给职工以及为职工支付的现金	227,938,184.60	245,864,932.78		305,790,954.70	267,651,995.97
支付的各项税费	245,184,424.64	282,271,003.44			
支付其他与经营活动有关的现金	267,181,294.59	212,592,305.36	五、(五十六)	385,922,862.13	382,159,741.77
经营活动现金流出小计	1,706,110,124.53	1,714,504,008.56		3,750,845,700.97	3,452,272,582.92
经营活动产生的现金流量净额	882,761,908.92	214,058,626.95		-624,029,853.17	-410,826,807.57
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金			五、(五十六)		
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额					
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额					
加：期初现金及现金等价物余额					
六、期末现金及现金等价物余额					

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

姚文印

林建印

林学印



# 合并所有者权益变动表

2023年度

单位：元，币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)		资本公积		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	普通股	其他权益工具	其他	永续债	其他	其他	其他	其他	其他	其他			其他
一、上年期末余额	869,846,246.00			3,520,962.56		91,361,224.74		203,600,330.67		2,330,053,535.85		3,498,382,299.82	628,748,855.97	4,127,131,155.79
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	869,846,246.00			3,520,962.56		91,361,224.74		203,600,330.67		2,330,053,535.85		3,498,382,299.82	628,748,855.97	4,127,131,155.79
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-1,646,009.30	3,231,946.36			-11,678,829.90		-10,092,892.84	138,335,481.01	128,242,588.17
(一) 综合收益总额						-1,646,009.30				35,045,428.76		33,399,419.46	138,335,481.01	171,734,900.47
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积							3,231,946.36			-46,724,258.66		-43,492,312.30		-43,492,312.30
2. 提取一般风险准备							3,231,946.36			-3,231,946.36				
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本年期末余额	869,846,246.00			3,520,962.56		89,715,215.44	206,832,277.03			2,318,374,705.95		3,488,289,406.98	767,084,336.98	4,255,373,743.96



编制单位：福建东百集团股份有限公司



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：



法定代表人：

*(Signature)*



# 合并所有者权益变动表 (续)

2023年度

单位: 元 币种: 人民币

项目	2022年度										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他		小计	少数股东权益
一、上年期末余额	898,229,148.00		111,067,011.29	150,004,474.99	49,784,995.77		215,949,338.00		2,310,301,084.17		3,435,327,102.24	592,004,055.54	4,027,331,157.78
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	898,229,148.00		111,067,011.29	150,004,474.99	49,784,995.77		215,949,338.00		2,310,301,084.17		3,435,327,102.24	592,004,055.54	4,027,331,157.78
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-28,382,902.00		-107,546,048.73	-150,004,474.99	41,576,228.97		-12,349,007.33		19,752,451.68		63,055,197.58	36,744,800.43	99,799,998.01
(一) 综合收益总额					41,576,228.97				21,782,227.55		63,358,456.52	45,386,503.20	108,744,959.72
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	869,846,246.00		3,520,962.56		91,361,224.74		203,600,330.67		2,330,053,535.85		3,498,382,299.82	628,748,856.97	4,127,131,155.79

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 母公司资产负债表

2023年12月31日

单位：元，币种：人民币

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	77,903,502.85	45,555,956.29	短期借款	1,628,953,051.52	936,412,817.88
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债	2,472,652.40	1,621,391.27
应收票据			应付票据		37,003,717.52
应收账款	1,427,765.02	3,447,823.94	应付账款	46,680,986.42	48,977,506.05
应收款项融资			预收款项	7,285,724.36	4,873,562.98
预付款项	1,150,292.57	3,983,795.72	合同负债	95,861,342.99	111,359,494.63
其他应收款	4,867,752,142.89	4,485,389,002.58	应付职工薪酬	13,642,740.99	17,831,410.80
其中：应收利息			应交税费	14,303,584.55	9,461,454.96
应收股利			其他应付款	861,258,656.17	579,712,808.52
存货	61,948,074.31	72,828,707.05	其中：应付利息		
合同资产			应付股利	1,165,047.89	1,165,047.89
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产	14,125,035.44	17,415,798.06	一年内到期的非流动负债	476,720,495.98	833,042,438.62
其他流动资产	325,632.35	19,401.93	其他流动负债	131,852,032.61	164,087,076.49
流动资产合计	5,024,632,445.43	4,628,640,485.57	流动负债合计	3,279,031,267.99	2,744,383,679.72
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款	1,680,970,464.68	1,823,918,964.68
其他债权投资			应付债券		
长期应收款	59,576,231.80	69,409,176.86	其中：优先股		
长期股权投资	1,028,182,449.58	1,028,182,449.58	永续债		
其他权益工具投资			租赁负债	190,390,540.77	219,319,916.68
其他非流动金融资产	9,444,613.22	9,454,798.46	长期应付款		
投资性房地产	481,440,900.00	479,270,100.00	长期应付职工薪酬		
固定资产	363,863,805.93	376,826,105.07	预计负债		
在建工程	97,392.94	1,213,621.99	递延收益	34,233,753.21	26,062,500.00
生产性生物资产			递延所得税负债	123,955,560.15	123,481,467.86
油气资产			其他非流动负债		
使用权资产	108,878,293.25	126,817,066.58	非流动负债合计	2,029,550,318.81	2,192,782,849.22
无形资产	4,374,778.38	5,517,751.62	负债合计	5,308,581,586.80	4,937,166,528.94
开发支出			所有者权益（或股东权益）：		
商誉			实收资本（或股本）	869,846,246.00	869,846,246.00
长期待摊费用	96,080,062.42	108,270,619.40	其他权益工具		
递延所得税资产	65,265,820.28	47,921,745.02	其中：优先股		
其他非流动资产	4,122.88	452,288.01	永续债		
非流动资产合计	2,217,208,470.68	2,253,335,722.59	资本公积	20,108,709.50	20,108,709.50
			减：库存股		
			其他综合收益	8,051,477.66	8,428,978.82
			专项储备		
			盈余公积	221,211,060.23	217,979,113.87
			一般风险准备		
			未分配利润	814,041,835.92	828,446,631.03
			所有者权益（或股东权益）合计	1,933,259,329.31	1,944,809,679.22
资产总计	7,241,840,916.11	6,881,976,208.16	负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,241,840,916.11	6,881,976,208.16

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司利润表

2023年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十六、（四）	688,402,294.71	715,992,912.29
减：营业成本	十六、（四）	378,131,596.72	400,533,120.04
税金及附加		26,851,351.86	25,128,262.51
销售费用		98,014,192.77	99,443,219.48
管理费用		64,425,375.90	73,737,214.19
研发费用			
财务费用		180,572,948.13	136,985,018.68
其中：利息费用		184,341,168.40	188,008,297.57
利息收入		20,264,262.73	67,715,935.28
加：其他收益		1,865,147.75	1,775,297.87
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、（五）	75,652,696.68	36,792,808.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,247,505.41	1,933,310.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）		66,346.57	-97,071.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-2,213,816.81	-7,057,496.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		14,529,698.11	13,512,925.77
加：营业外收入		2,300,344.85	2,530,624.25
减：营业外支出		1,254,728.66	204,286.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,575,314.30	15,839,263.52
减：所得税费用		-16,744,149.25	-4,458,495.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		32,319,463.55	20,297,758.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		32,319,463.55	20,297,758.72
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-377,501.16	-188,708.78
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-377,501.16	-188,708.78
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		-377,501.16	-188,708.78
六、综合收益总额		31,941,962.39	20,109,049.94
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2023年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,025,837,524.51	804,083,105.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		631,708,999.72	869,319,180.15
经营活动现金流入小计		1,657,546,524.23	1,673,402,285.42
购买商品、接受劳务支付的现金		387,214,300.53	461,215,518.88
支付给职工以及为职工支付的现金		65,948,136.73	66,754,443.40
支付的各项税费		59,571,114.50	52,127,363.50
支付其他与经营活动有关的现金		990,798,596.99	898,030,125.51
经营活动现金流出小计		1,503,532,148.75	1,478,127,451.29
经营活动产生的现金流量净额		154,014,375.48	195,274,834.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		268,577.15	268,577.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,400.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		298,977.15	268,577.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,752,627.49	33,295,392.82
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,752,627.49	33,295,392.82
投资活动产生的现金流量净额		-19,453,650.34	-33,026,815.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,543,780,842.24	2,626,504,444.76
收到其他与筹资活动有关的现金		175,336,227.43	97,815,268.22
筹资活动现金流入小计		2,719,117,069.67	2,724,319,712.98
偿还债务支付的现金		2,428,363,294.32	2,607,877,558.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		214,002,586.57	171,623,179.67
支付其他与筹资活动有关的现金		164,938,287.39	214,788,425.43
筹资活动现金流出小计		2,807,304,168.28	2,994,289,163.10
筹资活动产生的现金流量净额		-88,187,098.61	-269,969,450.12
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		27,127,376.32	134,848,807.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		73,501,002.85	27,127,376.32

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




# 母公司所有者权益变动表

2023年度

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度											
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具		资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债									
一、上年期末余额	869,846,246.00			20,108,709.50		8,428,978.82		217,979,113.87		828,446,631.03		1,944,809,679.22
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	869,846,246.00			20,108,709.50		8,428,978.82		217,979,113.87		828,446,631.03		1,944,809,679.22
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-377,501.16		3,231,946.36		-14,404,795.11		-11,550,349.91
(一) 综合收益总额						-377,501.16		3,231,946.36		32,319,463.55		31,941,962.39
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积								3,231,946.36		-46,724,258.66		-43,492,312.30
2. 提取一般风险准备								3,231,946.36		-3,231,946.36		
3. 对所有者(或股东)的分配										-43,492,312.30		-43,492,312.30
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	869,846,246.00			20,108,709.50		8,051,477.66		221,211,060.23		814,041,835.92		1,933,259,329.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表 (续)

2023年度

单位: 元 币种: 人民币

项目	2022年度											
	实收资本 (或股本)	资本公积			减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
		其他权益工具	优先股	永续债								
一、上年期末余额	898,229,148.00		141,730,282.49	150,004,474.99	8,617,687.60		215,949,338.00		810,178,648.18		1,924,700,629.28	
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	898,229,148.00		141,730,282.49	150,004,474.99	8,617,687.60		215,949,338.00		810,178,648.18		1,924,700,629.28	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-28,382,902.00		-121,621,572.99	-150,004,474.99	-188,708.78		2,029,775.87		18,267,982.85		20,109,049.94	
(一) 综合收益总额					-188,708.78				20,297,758.72		20,109,049.94	
(二) 所有者投入和减少资本	-28,382,902.00		-121,621,572.99	-150,004,474.99								
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他	-28,382,902.00		-121,621,572.99	-150,004,474.99								
(三) 利润分配							2,029,775.87		-2,029,775.87			
1. 提取盈余公积							2,029,775.87		-2,029,775.87			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	869,846,246.00		20,108,709.50		8,428,978.82		217,979,113.87		828,446,631.03		1,944,809,679.22	



编制单位: 福建东百集团股份有限公司

法定代表人:

*(Signature)*

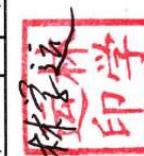


主管会计工作负责人:

*(Signature)*



会计机构负责人:



# 财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

## 一、公司的基本情况

公司成立于1957年，于1990年10月1日在国营福州东街口百货大楼基础上改组设立福州东街口百货大楼股份有限公司，1997年经福建省人民政府闽政体改（1997）23号文批准并变更为福建东百集团股份有限公司。公司股票于1993年在上海证券交易所上市交易。

公司将继续以“立足福建，走向全国”为发展方向，以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动，持续深化在商业零售及仓储物流领域的战略布局，专注于生活消费领域基础设施的提供和运营，并通过全面数字化转型、多业态及轻资产商业发展模式的探索、积极推动主题基金的建立，创造更贴合消费需求及发展趋势的商业新业态；形成覆盖更广泛、运营效率更高、产业协同性更强的物流基础设施网络。

截至报告期末，公司总股本为869,846,246股，其中无限售条件流通股868,864,692.00股，占总股本99.89%；有限售条件流通股981,554股，占总股本0.11%。福建丰琪投资有限公司（以下简称“丰琪投资”）为公司控股股东，截至报告期末，丰琪投资及其一致行动人施章峰先生、施霞女士合计持有公司股份547,859,599股，占公司总股本62.98%。其中丰琪投资持有公司股份463,611,503股，占公司总股本53.30%；施章峰先生持有公司股份62,837,338股，占公司总股本7.22%；施霞女士持有公司股份21,410,758股，占公司总股本2.46%。公司实际控制人为施文义。

公司注册及办公地点：福建省福州市八一七北路84号-185号（除178-1号）。

公司财务报告于2024年4月11日经第十一届董事会第八次会议审议通过。

本公司将全部子公司纳入合并财务报表范围，本年因收购纳入合并范围的子公司有2家；本年因处置股权而丧失控制权的子公司有2家；本年注销子公司1家。

具体情况详见本附注“六、合并范围的变更”、“七、在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本

准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）进行确认和计量，在此基础上结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）的规定，编制财务报表。

## （二）持续经营

公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### （三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

### （四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

### （五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过期末应收款项余额的10%且单项金额超过300万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额超过期末应收款项余额的10%且单项金额超过300万元
本期重要的应收款项核销	单项金额超过期末应收款项余额的10%且单项金额超过300万元
重要的在建工程	单项在建工程变动金额超过500万元
账龄超过1年或逾期的重要应付账款	单项金额超过1,000万元
账龄超过1年或逾期的重要预收款项	单项金额超过1,000万元
账龄超过1年或逾期的重要其他应付款	单项金额超过1,000万元
重要的非全资子公司	净资产的绝对数超过合并报表净资产比例10%以上，及公司认为其他重要的非全资子公司

## （六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

3. 企业合并中相关费用的处理：为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## （七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 1. 控制的判断标准及合并报表编制范围

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。是否控制被投资方，本公司判断要素包括：

- (1) 拥有对被投资方的权力，有能力主导被投资方的相关活动；
- (2) 对被投资方享有可变回报；
- (3) 有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

除非有确凿证据表明本公司不能主导被投资方相关活动，下列情况，本公司对被投资方拥有权力：

- (1) 持有被投资方半数以上的表决权的；
- (2) 持有被投资方半数或以下的表决权，但通过与其他表决权持有人之间的协议能够控制半数以上表决权的。

对于持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断持有的表决权足以有能力主导被投资方相关活动的，视为本公司对被投资方拥有权力：

- (1) 持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；
- (2) 和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；
- (3) 其他合同安排产生的权利；
- (4) 被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

本公司基于合同安排的实质而非回报的法律形式对回报的可变性进行评价。

本公司以主要责任人的身份行使决策权，或在其他方拥有决策权的情况下，其他方以本公司代理人的身份代为行使决策权的，表明本公司控制被投资方。

一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司将进行重新评估。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

## 2. 合并程序

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并财务报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### (1) 增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并财务报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础

进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

## (2) 处置子公司以及业务

### A. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

### B. 分步处置股权至丧失控制权

企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (A) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (B) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (C) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (D) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

1. 共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

2. 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### （九）现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

## （十）外币业务

### 1. 外币业务

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（1）外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

（2）以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

（3）对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益计入当期损益或其他综合收益。

（4）外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

### 2. 外币财务报表的折算

（1）资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

（2）利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

（3）按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（4）现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

## （十一）金融工具

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

### 1. 金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的

金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第14号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第14号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## 2. 金融负债的分类、确认依据和计量方法

公司金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

公司在金融负债初始确认时，被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其他公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### (2) 其他金融负债

除不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

##### 金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	放弃了对该金融资产的控制	
	未放弃对该金融资产的控制	按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关资产和负债
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	继续确认该金融资产,并将收到的对价确认为金融负债	

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的,应当将下列两项金额的差额计入当期损益:被转移金融资产在终止确认日的账面价值;因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

(2) 转移金融资产的一部分,且该被转移部分整体满足终止确认条件的,应当将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下,所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:终止确认部分在终止确认日的账面价值;终止确认部分收到的对价(包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债),与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认所转移的金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

##### 5. 金融负债的终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,应当终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。如存在下列情况:

(1) 公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托,偿付债务的义务仍存在的,不应当终止确认该金融负债。

(2) 公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债（或其一部分），且合同条款实质上是不同的，公司应当终止确认原金融负债（或其一部分），同时确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

## 6. 金融资产减值

### (1) 减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。此外，对合同资产、贷款承诺及财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融资产的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确

认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

#### (2) 已发生减值的金融资产

本公司对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- F. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### (3) 购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

#### (4) 信用风险显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特

殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### (5) 评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：应收关联方款项；应收政府机关单位款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### (6) 金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### 7. 财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

### 8. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；

(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## 9. 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少所有者权益。发放的股票股利不影响所有者权益总额。

### （十二）应收账款

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于客户类别、账龄等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
关联方客户	关联方的应收账款
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征
低风险组合	与生产经营相关且期满可以全部收回的各种保证金、押金、有足额抵押物的款项、政府间往来等

对于划分为账龄组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为关联方客户和低风险组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

### （十三）其他应收款

除单项评估信用风险的其他应收款外，本公司基于其他应收款交易对手关系、款项性质等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组

合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
其他应收款组合1	应收代垫款
其他应收款组合2	应收保证金或押金
其他应收款组合3	应收备用金
其他应收款组合4	应收往来款及其他

对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的其他应收款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

#### （十四）存货

##### 1. 存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，以及其他材料等，包括各类库存材料、库存商品、房地产开发成本、开发产品等。

##### 2. 存货取得和发出的计价方法

公司库存商品入账成本的基础，即购入库存商品实行进价核算，并以各种商品的实际成本入账；房地产开发项目的成本按实际成本进行归集核算，并结转营业成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：采用先进先出法核算。

##### 3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

##### 4. 低值易耗品及包装物的摊销方法

除酒店新开业所领用的大量低值易耗品，按预计受益年限在领用后36个月内进行摊销外，其他领用采用“一次摊销法”核算。

##### 5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。对于库存商品、开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；房地产开发成本，以该存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额来确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司按单个存货项目计提存货跌价准备。但如果某些存货与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，本公司按照存货类别计提存货跌价准备。

#### （十五）长期应收款

本公司长期应收款包括应收融资租赁款及其他长期应收款。

对由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对其他长期应收款，本公司于每个资产负债表日，根据交易对手和风险敞口的各种类型，考虑历史的违约情况与合理的前瞻性信息或各种外部实际与预期经济信息确定预期信用损失。

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

#### （十六）长期股权投资

##### 1. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经

过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

## 2. 初始投资成本确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本溢价或股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并,在购买日按照《企业会计准则第20号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

A. 以支付现金取得的长期股权投资,应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

### 3. 后续计量和损益确认方法

(1) 成本法核算: 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,采用成本法核算。采用成本法核算时,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益,不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

(2) 权益法核算: 对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资,除对联营企业的权益性投资,其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的,无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响,公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定,对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外,采用权益法核算。采用权益法核算时,公司取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;公司按照被投资

单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### (十七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应同时满足（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公

允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

## （十八）固定资产

### 1. 固定资产的确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的有形资产。

### 2. 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	5%	2.11%-4.75%
机器设备	年限平均法	8-15	5%	6.33%-11.88%
电子设备	年限平均法	5	5%	19.00%
运输设备	年限平均法	5	5%	19.00%
其他设备	年限平均法	5	5%	19.00%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

## （十九）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时结转为固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- （1）固定资产的实体建造（包括安装）或生产工作已全部完成或实质上已全部完成；
- （2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- （3）继续发生在购建或生产的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- （4）所购建或生产的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

各类别在建工程结转为固定资产的时点：

类别	结转为固定资产时点
房屋及其附属工程	达到预定可使用状态

## （二十）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已发生；

（3）为使资产达到预计可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2. 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

### 3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支

出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （二十一）无形资产

### 1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。采用分期付款方式购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

各类使用寿命有限的无形资产的摊销方法、使用寿命及确定依据、残值率：

类别	摊销方法	使用寿命（年）	确定依据	残值率（%）
软件	直线法	5	受益期限	
其他	直线法	5	受益期限	

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。

公司将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，

并按上述规定处理。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本会计政策之第（二十二）项长期资产减值。

#### （二十二）长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### （二十三）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销：房屋建筑物的装修按照10年摊销，专柜装修按照3-5年摊销，

酒店软装类按照8年摊销。对在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，公司对其尚未摊销的摊余价值全部价值转入当期损益。

#### （二十四）合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

#### （二十五）职工薪酬

职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 1. 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

##### 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

##### （1）设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，

按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A. 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B. 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第A和B项计入当期损益；第C项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

## 3. 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期

职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

## （二十六）预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，并且补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## （二十七）收入

### 1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。履约义务是指合同中向客户转让可明确区分商品的承诺，本公司在合同开始日对合同进行评估以识别合同所包含的各单项履约义务。同时满足下列条件的，作为可明确区分商品：

- （1）客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益；
- （2）向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分。

下列情形通常表明向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺不可单独区分：

- （1）需提供重大的服务以将该商品与合同中承诺的其他商品整合成合同约定的组合产出转让给客户；
- （2）该商品将对合同中承诺的其他商品予以重大修改或定制；

(3) 该商品与合同中承诺的其他商品具有高度关联性。

交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项，除了为自客户取得其他可明确区分商品外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公司在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于因合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

满足下列条件之一的，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- (3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- (5) 客户已接受该商品。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- (1) 企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；
- (2) 企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务；
- (3) 企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，本公司综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- (1) 企业承担向客户转让商品的主要责任；

- (2) 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；
- (3) 企业有权自主决定所交易商品的价格；
- (4) 其他相关事实和情况。

## 2. 各业务类型收入具体确认方法

### (1) 商品销售收入

公司在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并确认商品销售收入。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）的金额确认收入。

### (2) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房产在竣工验收办理移交手续时确认销售收入的实现。

### (3) 物业服务收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

### (4) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，在客户取得资产控制权时确认让渡资产使用权收入。

3. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况：无。

## (二十八) 合同成本

合同成本包括取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (二十九) 政府补助

### 1. 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2. 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

### 3. 政府补助的计量

(1) 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量；

(2) 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

#### 4. 政府补助的会计处理方法

(1) 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

B. 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

(3) 对于同时包含于资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

(4) 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### (三十) 递延所得税资产/递延所得税负债

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

##### 1. 递延所得税资产的确认

(1) 公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时

既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

（3）对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

## 2. 递延所得税负债的确认

（1）除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 3. 递延所得税资产和递延所得税负债的净额抵销列报

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## （三十一）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

## 1. 作为承租方租赁的会计处理方法

### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司作为承租人将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

A. 租赁负债的初始计量金额；

B. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

C. 发生的初始直接费用；

D. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，对各类使用权资产采用年限平均法计提折旧。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本会计政策之第（二十二）项长期资产减值。

### (2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。

在计算租赁付款额的现值时，本公司作为承租人采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

## 2. 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本会计政策之第（十一）项金融工具。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 3. 售后租回交易

本公司按照本会计政策之第（二十七）项收入的规定评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### （1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

#### （2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

## （三十二）其他重要的会计政策和会计估计

### 1. 债务重组

#### （1）作为债务人记录债务重组义务

以资产清偿债务的债务重组，在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具的债务重组，在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，按照《企业会计准则第22号——金融工具的确认和计量》《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

#### （2）作为债权人记录债务重组义务

以资产清偿债务的债务重组，初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中：

A. 存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本；

B. 投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本；

C. 固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本；

D. 生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本；

E. 无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。

放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，按照《企业会计准则第22号——金融工具的确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第22号——金融工具的确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### （三十三）重要会计政策和会计估计的变更

#### 1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
2022年11月，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	详见其他说明	详见其他说明

其他说明：

财政部于2022年11月30日发布了解释第16号，本公司自2023年1月1日起施行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的内容。

解释第16号明确了对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该规定自2023年1月1日起施行，对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，公司应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存

收益及其他相关财务报表项目。

本公司采用解释第16号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2. 重要会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计估计变更。

(三十四) 其他

无。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售收入	5%
营业税	应纳税销售收入	5%，2016年营改增前使用
城市维护建设税	应交增值税额、消费税额	7%、5%
教育费附加	应交增值税额、消费税额	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除25%-30%后余值的1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额或规定的税率计缴（注）	超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%

注：土地增值税按房地产开发应纳税收入的2%—6%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，按销售或转让房地产所取得的应纳税增值额依30%—60%的累进税率计算缴纳。

存在不同企业所得税税率的纳税主体：

纳税主体名称	所得税税率（%）
福建东百供应链发展有限公司	20.00
福州东百广告信息有限公司	20.00
福安市东百商业管理有限公司	20.00
东百投资有限公司	20.00
兰州东百商贸有限公司	20.00
平潭信正资产管理有限公司	20.00
平潭信远资产管理有限公司	20.00

纳税主体名称	所得税税率(%)
平潭信柏资产管理有限公司	20.00
平潭睿德资产管理有限公司	20.00
东百瑞兴资本管理有限公司	20.00
长沙市东百供应链管理有限公司	20.00
河南莱便利商贸有限公司	20.00
西藏信仁企业管理有限公司	15.00
西藏信鹏企业管理有限公司	15.00
西藏信恩企业管理有限公司	15.00
西藏信岭企业管理有限公司	15.00
西藏信彪企业管理有限公司	15.00
平潭信彪资产管理有限公司	20.00
福清东百文化旅游发展有限公司	20.00
福州东百超市有限公司	20.00
福清东百物业管理有限公司	20.00
莆田东百商业管理有限公司	20.00
西藏信志企业管理咨询有限公司	15.00

## （二）税收优惠

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号）规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育费附加、地方教育附加。对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的稅率繳納企业所得税政策，延續執行至2027年12月31日。

根据《西藏自治区企业所得税政策实施办法（暂行）》（藏政发〔2022〕11号）第五条：自2022年1月1日至2025年12月31日对符合下列条件之一的企业免征企业所得税地方分享部分（即所得税稅率从25%降至15%）：1. 吸纳我区农牧民、残疾人员、享受城市最低生活保障人员、高校毕业生及退役军人五类人员就业人数占企业从业人数30%以上（含本数）的企业；2. 吸纳西藏常住人口就业人数占企业从业人数70%以上（含本数）的企业。转让

财产或者股息、红利等权益性投资收益占全部收入比重高于40%(含本数)的企业除符合上述条件之一外，从业人数需达到15人以上（含本数）。

根据《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21号）以及《关于扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（新财税〔2019〕12号）规定，企业招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险费当月起，在3年内按实际招用人数予以定额（定额标准为每人每年9,000元）依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税优惠。根据《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2022年第4号）为帮助企业纾困解难，促进创新创业，执行期限延长至2023年12月31日。

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（税务总局公告2023年第1号）自2023年1月1日至2023年12月31日，增值税加计抵减政策按照以下规定执行：（一）允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。

根据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月税款所属期起，连续六个月（按季纳税的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于50万元，纳税信用等级为A级或者B级，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额。《财政部 税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（2022年第14号）规定的增量留抵税额，区分以下情形确定：（一）纳税人获得一次性存量留抵退税前，增量留抵税额为当期期末留抵税额与2019年3月31日相比新增加的留抵税额。（二）纳税人获得一次性存量留抵退税后，增量留抵税额为当期期末留抵税额。

## 五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”指2023年12月31日，“期初”指2023年1月1日，“本期”指2023年度，“上期”指2022年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	527,750.70	33,238.95
银行存款	260,251,367.00	146,197,708.33
其他货币资金	39,269,569.14	48,552,187.98
合计	300,048,686.84	194,783,135.26
其中：存放在境外的款项总额		

1. 其他货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
委托银行收款	19,966,745.64	13,880,184.70
按揭保证金存款	795,354.46	1,236,461.65
存出投资款	9,469.04	9,461.66
农民工工资保证金	5,000,000.00	5,000,000.00
人民币利率掉期业务保证金	4,390,000.00	3,350,000.00
黄金租赁业务保证金	10,000.00	10,000.00
保函保证金	9,098,000.00	13,600,000.00
承兑汇票保证金		11,466,079.97
合计	39,269,569.14	48,552,187.98

2. 报告期使用权受限制的资金详见本附注第五、(二十)项“所有权或使用权受到限制的资产”。

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	28,318,156.95	61,210,715.63
1—2年(含2年)	9,805,450.72	21,143,673.68
2—3年(含3年)	5,140,167.78	3,430,363.89
3—4年(含4年)	2,247,193.07	8,145,423.24
4—5年(含5年)	410,227.42	751,158.32
5年以上	1,319,682.17	1,291,950.05
减：坏账准备	13,806,231.67	26,441,875.05
合计	33,434,646.44	69,531,409.76

## 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	9,880,239.90	20.91	9,183,360.49	92.95	696,879.41
按组合计提坏账准备的应收账款	37,360,638.21	79.09	4,622,871.18	12.37	32,737,767.03
其中：					
账龄组合	25,016,798.10	52.96	4,622,871.18	18.48	20,393,926.92
低风险组合	12,343,840.11	26.13			12,343,840.11
合计	47,240,878.11	100.00	13,806,231.67	29.23	33,434,646.44

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	17,342,193.69	18.07	13,645,314.28	78.68	3,696,879.41
按组合计提坏账准备的应收账款	78,631,091.12	81.93	12,796,560.77	16.27	65,834,530.35
其中：					
账龄组合	31,213,903.71	32.52	12,796,560.77	41.00	18,417,342.94
低风险组合	47,417,187.41	49.41			47,417,187.41
合计	95,973,284.81	100.00	26,441,875.05	27.55	69,531,409.76

### 按单项计提坏账准备：

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
韩云霆	7,185,649.19	4,185,649.19				
均豪北区不动产管理(北京)有限公司	5,543,055.22	4,846,175.81	5,543,055.22	4,846,175.81	87.43	涉及诉讼
天津兴建供应链管理有限公司	1,072,029.52	1,072,029.52	1,072,029.52	1,072,029.52	100.00	收回可能性小
成都欣嘉物流有限公司	181,145.76	181,145.76	181,145.76	181,145.76	100.00	收回可能性小
商业零售租户的租费	3,360,314.00	3,360,314.00	3,084,009.40	3,084,009.40	100.00	收回可能性小
合计	17,342,193.69	13,645,314.28	9,880,239.90	9,183,360.49	92.95	--

按组合计提坏账准备：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	18,210,369.03	1,112,364.20	6.11
1-2年 (含2年)	2,036,749.83	490,821.65	24.10
2-3年 (含3年)	3,238,996.52	1,489,002.61	45.97
3-4年 (含4年)	177,167.75	177,167.75	100.00
4-5年 (含5年)	33,832.80	33,832.80	100.00
5年以上	1,319,682.17	1,319,682.17	100.00
合计	25,016,798.10	4,622,871.18	18.48

本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，根据公司各业务板块各账龄段的预期信用损失计提坏账准备。

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	13,645,314.28	472,676.28	4,934,630.07			9,183,360.49
按组合计提坏账准备的应收账款	12,796,560.77	1,466,235.71	9,451,870.84	19,947.00	168,107.46	4,622,871.18
合计	26,441,875.05	1,938,911.99	14,386,500.91	19,947.00	168,107.46	13,806,231.67

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
中国银行股份有限公司兰州市七里河中心支行	7,458,750.00	房产证已办理	银行转账	账龄组合计提
韩云霆	4,185,649.19	二审判决	以房抵债	根据预计可收回金额单项判断
合计	11,644,399.19	--	--	--

4. 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	19,947.00

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
均豪北区不动产管理 (北京) 有限公司	5,543,055.22	11.73	4,846,175.81
福州京邦达供应链科技有限公司	5,246,019.78	11.10	26,528.63
刘春梅、王虎	4,259,908.55	9.02	2,624,599.30
肇庆浩通仓储服务有限责任公司	2,618,447.74	5.54	
苏青山	2,029,650.04	4.30	263,854.51
合计	19,697,081.33	41.69	7,761,158.25

### (三) 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	24,947,030.39	96.76	21,197,869.73	92.69
1至2年 (含2年)	25,964.00	0.10	50,352.00	0.22
2至3年 (含3年)	46,600.00	0.18	177,623.78	0.78
3年以上	761,976.04	2.96	1,443,391.92	6.31
合计	25,781,570.43	100.00	22,869,237.43	100.00

#### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
欧莱雅(中国)有限公司	18,126,818.26	70.31
国网福建省电力有限公司福州供电公司	1,861,450.47	7.22
甘肃中石油昆仑燃气有限公司	1,365,562.45	5.30
甘肃电力公司兰州供电公司	760,832.86	2.95
深圳市联建光电股份有限公司	450,079.45	1.75
合计	22,564,743.49	87.53

### (四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	229,512,070.53	225,409,606.84
合计	229,512,070.53	225,409,606.84

#### 其他应收款

##### 1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内 (含1年)	77,410,863.69	25,142,351.98
1—2年 (含2年)	6,447,638.89	15,021,988.47
2—3年 (含3年)	9,136,727.37	13,196,352.24
3—4年 (含4年)	12,472,691.72	17,879,806.14
4—5年 (含5年)	11,776,283.84	38,753,079.93
5年以上	119,731,196.37	122,601,847.83
减: 坏账准备	7,463,331.35	7,185,819.75
合计	229,512,070.53	225,409,606.84

## 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
兰州七里河拆迁安置指挥部代垫款	109,777,466.80	144,061,276.98
保证金或押金	49,491,464.65	44,692,446.58
股权转让款	44,309,042.00	8,587,765.74
为政府机构代垫款	7,551,627.92	7,324,481.20
备用金	391,009.00	277,528.33
其他	25,454,791.51	27,651,927.76
合计	236,975,401.88	232,595,426.59

## 3. 按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	295,794.42		6,890,025.33	7,185,819.75
2023年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-571.35		571.35	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	292,313.39		420,678.02	712,991.41
本期转回	100,325.99		335,153.82	435,479.81
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	487,210.47		6,976,120.88	7,463,331.35

## 4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	7,185,819.75	712,991.41	435,479.81			7,463,331.35
合计	7,185,819.75	712,991.41	435,479.81			7,463,331.35

## 5. 本期实际核销的其他应收款情况：无。

## 6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
七里河人民政府拆迁安置办公室	代垫款项	109,777,466.80	14年以内	46.32	
CENTURY ELITE DEVELOPMENTS (HK) LIMITED	股权转让款	40,469,042.00	1年以内	17.08	
福州名城保护开发有限公司	租赁押金	14,200,906.00	6-7年	5.99	
中国平安财产保险股份有限公司	保险赔偿款	10,150,000.00	1年以内	4.28	
常熟经济技术开发区管理委员会	履约保证金	10,000,000.00	1年以内	4.22	
合计	--	184,597,414.80	--	77.89	

(五) 存货

1. 存货分类

(1) 按性质分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	4,410,026.83		4,410,026.83	7,290,157.62		7,290,157.62
库存商品	116,256,482.01	27,271.57	116,229,210.44	119,663,462.92	37,111.62	119,626,351.30
开发成本	948,221,640.09		948,221,640.09	1,482,001,221.03		1,482,001,221.03
开发产品	690,630,255.93	26,707,429.67	663,922,826.26	255,933,831.41	27,978,526.54	227,955,304.87
出租开发产品	928,710,195.22		928,710,195.22	766,782,305.33		766,782,305.33
合计	2,688,228,600.08	26,734,701.24	2,661,493,898.84	2,631,670,978.31	28,015,638.16	2,603,655,340.15

(2) 开发成本主要项目及其利息资本化情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	资金来源
兰州国际商贸中心项目	2012年7月	2024年12月	430,800.00	535,970,809.93	-176,343,435.56		-96,718,952.16	615,595,293.33	383,947,761.65		股东投入/自有资金/销售回款/金融机构借款
福清东百利桥项目	2019年11月	2025年4月	250,000.00	946,030,411.10	726,016,020.51		112,611,956.17	332,626,346.76	153,736,750.32	18,785,225.73	自有资金/销售回款/金融机构借款
合计	--	--	680,800.00	1,482,001,221.03	549,672,584.95		15,893,004.01	948,221,640.09	537,684,511.97	18,785,225.73	--

(3) 开发产品主要项目信息

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
兰州国际商贸中心项目	19,658,772.14	-149,650,137.96	-229,730,261.27	99,738,895.45
福安东百广场项目	56,838,044.84	-2,154,286.78	140,830.09	54,542,927.97
福清东百利桥项目	179,437,014.43	728,570,533.21	371,659,115.13	536,348,432.51
合计	255,933,831.41	576,766,108.47	142,069,683.95	690,630,255.93

(4) 出租开发产品主要信息

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
兰州国际商贸中心项目	696,197,372.25	-38,072,487.85	41,881,831.02	616,243,053.38
福清东百利桥项目	70,584,933.08	250,034,930.33	8,152,721.57	312,467,141.84
合计	766,782,305.33	211,962,442.48	50,034,552.59	928,710,195.22

2. 存货跌价准备减值准备

按性质分类

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	37,111.62	3,206.10		13,046.15		27,271.57	
开发产品	27,978,526.54	1,729,256.78		3,000,353.65		26,707,429.67	
合计	28,015,638.16	1,732,462.88		3,013,399.80		26,734,701.24	--

3. 存货期末余额中利息资本化率的情况

①根据兰州国际商贸中心项目股东双方约定，对股东投入超出注册资本金部分自2013年6月1日开始，按中国人民银行公布的同类同期贷款基准利率6.15%计算资金占用费；报告期末兰州东方友谊置业有限公司向兴业银行兰州分行贷款19,525万元，贷款利率6%。兰州国际商贸中心项目报告期末累计资本化利息金额383,947,761.65元，本期资本化利息金额0.00元。

②根据公司与子公司福清东百置业有限公司签订的借款合同约定，公司按照支付给银行的累计利息支出占各期公司拨付本金总额的加权平均的综合利率4.69%向福清东百置业有限公司计算资金占用费。福清东百利桥项目报告期末累计资本化利息金额153,736,750.32元，其中本期资本化利息金额18,785,225.73元。

4. 存货受限情况：无。

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应收融资租赁款	29,269,342.38	32,520,449.92
合计	29,269,342.38	32,520,449.92

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待认证、待抵扣增值税进项税额	32,285,607.89	26,098,819.74
地产项目预售款预征税费	40,377,316.47	32,466,421.48
预缴企业所得税等	487,293.58	839,775.11
合计	73,150,217.94	59,405,016.33

(八) 长期应收款

1. 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	207,396,363.24	1,971,680.87	205,424,682.37	246,204,941.20	2,352,478.77	243,852,462.43	5.145%
其中：未实现 融资收益	39,335,870.11		39,335,870.11	51,609,353.82		51,609,353.82	5.145%
减：一年内到期的 应收融资租赁款	29,461,676.37	192,333.99	29,269,342.38	32,738,261.91	217,811.99	32,520,449.92	5.145%
应收股权款	18,182,798.99		18,182,798.99				4.75%
其中：未实现融 资收益	3,817,201.01		3,817,201.01				4.75%
合计	196,117,485.86	1,779,346.88	194,338,138.98	213,466,679.29	2,134,666.78	211,332,012.51	--

2. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	2,134,666.78			2,134,666.78
2023年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	355,319.90			355,319.90

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	1,779,346.88			1,779,346.88

### 3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
融资租赁款	2,134,666.78		355,319.90			1,779,346.88
合计	2,134,666.78		355,319.90			1,779,346.88

4. 本期实际核销的长期应收款情况：无。

### (九) 长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
佛山睿优仓储有限公司	73,443,680.76			654,173.74							74,097,854.50	
天津兴建供应链管理有限公司	93,125,488.64			-1,547,079.05							91,578,409.59	
成都欣嘉物流有限公司	46,869,767.54			999,865.83							47,869,633.37	
佛山睿信物流管理有限公司	68,218,943.65			2,273,683.49							70,492,627.14	
小计	281,657,880.59			2,380,644.01							284,038,524.60	
合计	281,657,880.59			2,380,644.01							284,038,524.60	

### (十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
天津汇禾海河投资管理合伙企业(有限合伙)	971,977.39	982,399.74
天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业(有限合伙)	2,433,129.40	1,344,519.82
福建海峡银行股份有限公司	8,472,635.83	8,472,398.72
江苏高能时代在线股份有限公司(原江苏炎黄在线股份有限公司)		
合计	11,877,742.62	10,799,318.28

## （十一）投资性房地产

### 1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、期初余额	6,307,485,375.00	1,549,626,200.00	7,857,111,575.00
二、本期变动	616,450,434.00	-518,781,800.00	97,668,634.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	78,988,036.75		78,988,036.75
完工转入	1,055,011,460.20	-1,055,011,460.20	
建筑成本		535,312,514.77	535,312,514.77
成本结算	-79,899,644.63		-79,899,644.63
减：处置			
其他转出	398,666,500.00		398,666,500.00
加：公允价值变动	-38,982,918.32	917,145.43	-38,065,772.89
三、期末余额	6,923,935,809.00	1,030,844,400.00	7,954,780,209.00

### 2. 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

①福清东百利桥项目B地块整体作为文商旅运营业态，部分物业已于2022年底由存货转换为投资性房地产，其中B2地块地下部分于报告期取得验收手续进行了结转。至报告期末，受实测面积、成本结算等因素影响，B地块累计结转投资性房地产756,335,200.00元，累计影响其他综合收益23,607,083.85元。

②2023年公司出租百华大厦17层01-03室部分物业，将固定资产转换为投资性房地产17,584,849.55元，影响其他综合收益11,094,442.06元。

上述物业后续以出租为目的长期持有，由公司总裁办公会批准转入投资性房地产核算。

### 3. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
福清东百利桥项目	756,335,200.00	待项目全部竣备后统一办理

## （十二）固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,407,497,039.03	1,472,748,293.45
合计	1,407,497,039.03	1,472,748,293.45

## 固定资产

### 1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	1,832,937,812.84	27,069,850.66	8,925,971.76	39,658,438.86	10,234,729.46	1,918,826,803.58
2. 本期增加金额	350,416.85	833,272.16	228,318.58	811,627.77	751,261.83	2,974,897.19
(1) 购置		833,272.16	228,318.58	811,627.77	145,922.83	2,019,141.34
(2) 在建工程转入					605,339.00	605,339.00
(3) 结算调整	350,416.85					350,416.85
3. 本期减少金额	11,105,645.18		1,178,466.28	1,256,899.27	651,647.49	14,192,658.22
(1) 处置或报废			1,178,466.28	1,256,899.27	651,647.49	3,087,013.04
(2) 转入投资性房地产	11,105,645.18					11,105,645.18
4. 期末余额	1,822,182,584.51	27,903,122.82	7,975,824.06	39,213,167.36	10,334,343.80	1,907,609,042.55
二、累计折旧						
1. 期初余额	385,829,529.37	14,495,992.60	7,600,693.01	31,769,778.35	6,382,516.80	446,078,510.13
2. 本期增加金额	53,304,659.16	1,602,585.97	541,469.61	2,097,845.57	1,295,860.43	58,842,420.74
(1) 计提	53,304,659.16	1,602,585.97	541,469.61	2,097,845.57	1,295,860.43	58,842,420.74
3. 本期减少金额	2,214,409.67		1,087,480.46	934,923.67	572,113.55	4,808,927.35
(1) 处置或报废			1,087,480.46	934,923.67	572,113.55	2,594,517.68
(2) 转入投资性房产	2,214,409.67					2,214,409.67
4. 期末余额	436,919,778.86	16,098,578.57	7,054,682.16	32,932,700.25	7,106,263.68	500,112,003.52
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,385,262,805.65	11,804,544.25	921,141.90	6,280,467.11	3,228,080.12	1,407,497,039.03
2. 期初账面价值	1,447,108,283.47	12,573,858.06	1,325,278.75	7,888,660.51	3,852,212.66	1,472,748,293.45

2. 暂时闲置的固定资产情况：无。

3. 通过经营租赁租出的固定资产：无。

4. 未办妥产权证书的固定资产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
兰州国际商贸中心项目	15,027,628.62	待酒店完工时统一办理
福清东百利桥项目	5,966,067.93	待项目全部竣备后统一办理

(十三) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,502,873.63	6,069,370.38
合计	2,502,873.63	6,069,370.38

在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修工程	2,502,873.63		2,502,873.63	6,069,370.38		6,069,370.38
合计	2,502,873.63		2,502,873.63	6,069,370.38		6,069,370.38

2. 重要在建工程项目本期变动情况: 无。

(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,263,613,899.68	6,931,561.84	1,270,545,461.52
2. 本期增加金额	55,158,310.06		55,158,310.06
(1) 新增租赁合同	12,440,665.05		12,440,665.05
(2) 转租赁事项	42,717,645.01		42,717,645.01
3. 本期减少金额	79,952,791.93		79,952,791.93
(1) 租赁变更	8,159,757.04		8,159,757.04
(2) 转租赁事项	22,990,694.80		22,990,694.80
(3) 租赁到期	48,802,340.09		48,802,340.09
4. 期末余额	1,238,819,417.81	6,931,561.84	1,245,750,979.65
二、累计折旧			
1. 期初余额	608,513,860.66	2,022,838.16	610,536,698.82
2. 本期增加金额	119,120,554.78	516,469.32	119,637,024.10

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
(1) 计提	88,441,518.94	516,469.32	88,957,988.26
(2) 转租赁事项	30,679,035.84		30,679,035.84
3. 本期减少金额	64,699,046.20		64,699,046.20
(1) 处置			
(2) 转租赁事项	15,896,706.11		15,896,706.11
(3) 租赁到期	48,802,340.09		48,802,340.09
4. 期末余额	662,935,369.24	2,539,307.48	665,474,676.72
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	575,884,048.57	4,392,254.36	580,276,302.93
2. 期初账面价值	655,100,039.02	4,908,723.68	660,008,762.70

## (十五) 无形资产

### 1. 无形资产情况

项目	软件	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	18,111,303.91	1,307,903.16	19,419,207.07
2. 本期增加金额	1,291,537.63		1,291,537.63
(1) 购置	1,291,537.63		1,291,537.63
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	19,402,841.54	1,307,903.16	20,710,744.70
二、累计摊销			
1. 期初余额	10,449,685.64	1,159,334.21	11,609,019.85
2. 本期增加金额	2,679,058.64	92,897.67	2,771,956.31

项目	软件	其他	合计
(1) 计提	2,679,058.64	92,897.67	2,771,956.31
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	13,128,744.28	1,252,231.88	14,380,976.16
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	6,274,097.26	55,671.28	6,329,768.54
2. 期初账面价值	7,661,618.27	148,568.95	7,810,187.22

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况：无。

## (十六) 商誉

### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
溢价收购福建东百坊巷大酒店有限公司	4,887,500.00			4,887,500.00
溢价收购福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司	13,917,866.94			13,917,866.94
合计	18,805,366.94			18,805,366.94

### 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
溢价收购福建东百坊巷大酒店有限公司	461,103.72			461,103.72
溢价收购福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司	13,917,866.94			13,917,866.94
合计	14,378,970.66			14,378,970.66

### 3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
子公司福建东百坊巷大酒店有限公司(以下简称“东百坊巷大酒店”)与商誉对应的资产组组合	于2018年9月起重新装修,租赁百华大厦18-23层房产,酒店的主营业务明确,具有相对的独立性	酒店餐饮	是

#### 4. 可收回金额的具体确定方法

##### 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
东百坊巷大酒店与商誉对应的资产组组合	15,543,683.27	38,660,000.00		5年	收入增长率为-5.03%至0.72%、税前折现率15%	①收入增长率根据公司以前年度的经营业绩以及管理层对市场发展的预期； ②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率为零，折现率为税前15%	与预测期确认依据保持一致
合计	15,543,683.27	38,660,000.00		--	--	--	--	--

#### (十七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程	256,285,477.71	47,446,426.89	64,714,234.23	2,447,211.20	236,570,459.17
其他软件、硬件	277,099.50	65,609.66	96,274.30		246,434.86
其他	22,865,023.55	6,593,179.85	13,177,041.32	438,569.40	15,842,592.68
合计	279,427,600.76	54,105,216.40	77,987,549.85	2,885,780.60	252,659,486.71

#### (十八) 递延所得税资产/递延所得税负债

##### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	46,020,523.04	11,505,130.76	60,205,811.66	15,051,452.95
可抵扣亏损	378,991,636.09	94,747,909.02	389,919,876.56	97,479,969.15
长期股权投资差额	4,130,075.07	1,032,518.77	4,130,075.07	1,032,518.77
公允价值变动损益	8,744,710.50	2,186,177.61	4,654,471.73	1,163,617.93
递延收益	34,233,753.21	8,558,438.30	26,062,500.00	6,515,625.00
预计费用	5,589,258.89	1,397,314.72	10,170,671.11	2,542,667.78
计提土地增值税	152,690,303.62	38,172,575.90	139,386,069.64	34,846,517.41
租赁准则事项	405,137,669.32	101,284,417.33	432,630,723.27	108,157,680.81
其他	39,905,816.52	9,594,734.03	33,741,396.62	8,435,349.16
合计	1,075,443,746.26	268,479,216.44	1,100,901,595.66	275,225,398.96

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
拆迁补偿款延期纳税	228,632,992.44	57,158,248.11	235,526,093.65	58,881,523.41
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的投资收益	76,375,723.13	19,093,930.78	76,375,723.12	19,093,930.78
其他非流动金融资产公允价值变动	4,022,995.86	1,005,748.96	4,022,758.72	1,005,689.69
投资性房地产暂时性差异	1,933,477,162.21	483,369,290.55	1,888,127,622.09	472,031,905.52
租赁准则事项	63,252,409.04	15,813,102.26	50,470,410.80	12,617,602.70
其他	268,342.97	67,085.74	400,655.91	100,163.98
合计	2,306,029,625.65	576,507,406.40	2,254,923,264.29	563,730,816.08

## 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	15,813,102.26	252,666,114.18	12,617,602.70	262,607,796.26
递延所得税负债	15,813,102.26	560,694,304.14	12,617,602.70	551,113,213.38

## 4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	27,352,655.10	27,188,249.61
可抵扣亏损	332,376,403.70	272,502,879.95
合计	359,729,058.80	299,691,129.56

## 5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2023年		17,589,763.19	
2024年	30,084,181.84	22,282,489.29	
2025年	48,434,052.29	65,372,551.13	
2026年	62,094,532.10	58,716,503.11	
2027年	138,603,126.70	108,541,573.23	
2028年	53,160,510.77		
合计	332,376,403.70	272,502,879.95	--

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

公司根据2011年5月16日第七届董事会第二次会议决议、2011年6月1日第一次临时股东大会决议、以及东百集团与福州市城市地铁有限责任公司、福州市鼓楼区房地产拆迁工程处签订的拆迁补偿安置协议书规定：福州市城市地铁有限责任公司一次性以货币方式补偿福州市地铁一号线东街口站建设拆除的东百集团东街店C、D楼建筑面积7,062.00平方

米，共计补偿金额为人民币34,304.85万元，其中：搬家补助费人民币7.06万元；经营补助费人民币70.62万元；二次装修补偿费679.93万元；按财政评估的货币安置补助费人民币33,547.24万元。公司将拆迁补偿款在扣除C、D楼房产账面净残值、清理费用后，差额30,718.72万元于2011年转入营业外收入。根据国家税务总局2013年11号《关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》规定，扣除前期固定资产重置成本后，确认拆迁补偿款延期纳税的递延所得税负债金额为6,834.12万元。截至报告期末，公司重置的各类资产总额包括回购土地及东百B楼改扩建项目等累计支出为51,251.10万元，公司将在上述资产投入使用后按折旧年限进行摊销并转入所得税费用。2017年9月重置资产已投入使用，产生折旧相应分摊递延所得税负债，截至报告期末累计摊销递延所得税负债转入所得税费用1,118.29万元，递延所得税负债余额剩余5,715.82万元。

#### (十九) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年以上增值税待抵扣进项税额	141,398,382.24		141,398,382.24	137,784,780.12		137,784,780.12
一年以上土地待抵扣增值税	97,051,738.22		97,051,738.22	97,022,546.49		97,022,546.49
预付土地意向金	2,360,000.00	2,360,000.00		2,360,000.00	2,360,000.00	
预付非流动资产款项	4,122.88		4,122.88	462,863.01		462,863.01
合计	240,814,243.34	2,360,000.00	238,454,243.34	237,630,189.62	2,360,000.00	235,270,189.62

#### (二十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	20,128,555.47	20,128,555.47	其他	按揭保证金、农民工工资保证金、保函保证金等
固定资产	1,200,400,001.47	835,589,013.70	抵押	借款抵押
投资性房地产	5,717,467,478.70	5,717,467,478.70	抵押	借款抵押
合计	6,937,996,035.64	6,573,185,047.87		

(续)

项目	期初数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	35,859,728.75	35,859,728.75	其他	按揭保证金、农民工工资保证金、银行保函保证金等
固定资产	1,196,352,964.86	863,538,942.15	抵押	借款抵押
投资性房地产	5,484,067,525.00	5,484,067,525.00	抵押	借款抵押
合计	6,716,280,218.61	6,383,466,195.90		

## (二十一) 短期借款

### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,628,953,051.52	936,412,817.88
合计	1,628,953,051.52	936,412,817.88

2. 已逾期未偿还的短期借款情况：无。

## (二十二) 衍生金融负债

项目	期末余额	期初余额
人民币利率掉期合同	2,472,652.40	1,621,391.27
合计	2,472,652.40	1,621,391.27

## (二十三) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		37,003,717.52
合计		37,003,717.52

## (二十四) 应付账款

### 1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	761,061,827.75	915,157,726.52
应付供应商货款	65,058,881.07	59,531,073.10
应付租金	7,585,101.76	10,425,019.61
应付工程材料款	3,693,047.67	7,383,716.92
其他	3,241,111.36	3,516,233.24
合计	840,639,969.61	996,013,769.39

### 2. 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建鑫陆建设集团有限公司	167,727,147.38	未结算
浙江中天恒筑钢构有限公司	13,850,941.40	未结算
上海广堃建筑工程有限公司	11,644,780.33	未结算
合计	193,222,869.11	--

## （二十五）预收款项

### 1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租户租金	35,788,342.23	13,323,900.20
合计	35,788,342.23	13,323,900.20

2. 账龄超过1年的重要预收款项：无。

## （二十六）合同负债

### 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收福清东百利桥项目预售款	328,665,379.62	316,504,306.89
预收商业预售卡款	165,330,089.95	166,701,840.79
预收租户物业费	17,518,600.99	12,675,156.05
预收兰州国际商贸中心项目预售款	3,793,740.46	6,967,961.90
奖励积分	2,524,174.30	4,863,676.04
预收福安东百广场项目预售款		952,380.95
其他	7,281,371.04	3,723,175.94
合计	525,113,356.36	512,388,498.56

### 2. 账龄超过1年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福清市国有资产管理中心	243,329,120.65	未完工交付
合计	243,329,120.65	--

### 3. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
预收福清东百利桥项目预售款	12,161,072.73	收到预售款及结转收入
合计	12,161,072.73	--

依据公司与福清市国有资产管理中心、福清市侨乡建设投资有限公司签订的《宗地2019挂-11号地块项目回购协议》及补充协议约定：福清市国有资产管理中心、福清市侨乡建设投资有限公司、福清玉融文化旅游投资集团有限公司回购福清东百利桥项目的历史建筑、传统老建筑、新建建筑共计46,106平方米，地下车位688个，回购价款总额47,417.00万元（含税价）。报告期末，公司累计收到回购款35,599.53万元（含税价）。

## (二十七) 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	45,454,477.10	205,606,777.35	208,865,689.83	42,195,564.62
二、离职后福利-设定提存计划	248,531.45	12,492,416.52	12,531,571.04	209,376.93
三、辞退福利	1,719,592.00	7,474,054.86	8,590,446.86	603,200.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	47,422,600.55	225,573,248.73	229,987,707.73	43,008,141.55

### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	45,064,323.14	179,507,071.20	182,699,609.29	41,871,785.05
2. 职工福利费	41,941.69	9,319,287.58	9,282,317.52	78,911.75
3. 社会保险费	164,026.37	8,104,913.36	8,150,425.37	118,514.36
其中：医疗保险费	152,318.94	7,309,436.54	7,353,498.46	108,257.02
工伤保险费	5,296.14	324,998.59	325,160.87	5,133.86
生育保险费	6,411.29	470,478.23	471,766.04	5,123.48
4. 住房公积金	126,713.00	7,467,272.80	7,527,427.80	66,558.00
5. 工会经费和职工教育经费	17,232.06	818,592.77	812,372.45	23,452.38
6. 短期带薪缺勤	40,240.84	389,639.64	393,537.40	36,343.08
7. 短期利润分享计划				
合计	45,454,477.10	205,606,777.35	208,865,689.83	42,195,564.62

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	241,441.28	12,082,803.37	12,120,754.97	203,489.68
2. 失业保险费	7,090.17	409,613.15	410,816.07	5,887.25
3. 企业年金缴费				
合计	248,531.45	12,492,416.52	12,531,571.04	209,376.93

## (二十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	153,109,831.93	139,611,429.90
企业所得税	78,029,022.74	20,434,702.85
增值税	12,969,852.48	5,740,654.07

项目	期末余额	期初余额
消费税	2,406,483.63	1,505,092.90
印花税	1,055,926.23	1,650,648.94
房产税	5,384,071.16	4,463,936.99
个人所得税	415,611.07	628,557.18
防洪费	2,530,579.41	2,335,543.46
城市维护建设税	1,158,549.61	703,080.03
教育费附加	833,350.61	507,557.08
土地使用税	1,639,390.72	900,862.61
环境保护税	4,764.00	4,764.00
其他	247,707.22	52,086.14
合计	259,785,140.81	178,538,916.15

### (二十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,165,047.89	1,165,047.89
其他应付款	1,357,138,999.29	1,105,281,151.56
合计	1,358,304,047.18	1,106,446,199.45

#### 1. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,165,047.89	1,165,047.89
合计	1,165,047.89	1,165,047.89

报告期末超过一年未支付的应付股利116.50万元系股东未办理领取手续。

#### 2. 其他应付款

##### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
兰州友谊饭店资金往来款	396,581,982.63	503,093,497.89
押金、质保金	195,820,547.09	214,382,650.81
代收商户营业款	534,675,682.29	203,718,623.38
应付股权收购款	2,855,699.49	8,355,817.49
商场装修工程款	92,714,965.54	77,181,961.91
中介咨询管理费		1,132,075.47
其他	134,490,122.25	97,416,524.61
合计	1,357,138,999.29	1,105,281,151.56

## (2) 账龄超过1年或逾期的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
兰州友谊饭店资金往来款	396,581,982.63	工程完工后结算
福建六建集团有限公司	15,566,022.25	未结算
厦门辉煌装饰工程有限公司	11,992,015.14	未结算
合计	424,140,020.02	--

## (三十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	629,381,381.61	1,401,515,117.37
1年内到期的租赁负债	167,183,874.79	167,056,524.60
合计	796,565,256.40	1,568,571,641.97

一年内到期的长期借款期末余额为62,938.14万元，其中抵押借款57,130.64万元，质押借款5,807.50万元。

## (三十一) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	24,788,857.69	28,979,882.05
其他短期流动负债	118,465,269.54	50,089,015.70
短期应付债券		99,981,073.06
合计	143,254,127.23	179,049,970.81

## 短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22闽东百SCP003	100.00	2022.12.20	180日	1亿元	99,981,073.06		1,612,602.74	181,666.67	101,775,342.47	
23闽东百SCP001	100.00	2023.3.27	180日	1亿元		99,675,000.00	2,631,147.54	325,000.00	102,631,147.54	
23闽东百SCP002	100.00	2023.9.15	90日	1亿元		99,800,000.00	1,278,688.52	200,000.00	101,278,688.52	
合计	--	--	--		99,981,073.06	199,475,000.00	5,522,438.80	706,666.67	305,685,178.53	

## (三十二) 长期借款

## 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	302,750,000.00	360,250,000.00
抵押借款	2,696,780,106.39	2,649,839,316.07
合计	2,999,530,106.39	3,010,089,316.07

长期借款分类的说明：

(1) 抵押借款以公司自有房产、土地、在建工程为抵押物，抵押情况详见本附注第五、(二十)项“所有权或使用权受到限制的资产”说明。抵押借款其中111,947.84万元同时追加了保证担保，33,430.18万元同时追加了质押担保和保证担保。

(2) 质押借款其中16,775万元以子公司兰州东方友谊置业有限公司享有的对兰州中心商户的应收账款质押，追加福建东百集团股份有限公司保证担保，同时，兰州东方友谊置业有限公司提供反担保；13,500万元以子公司固安慧园供应链管理有限公司100%的股权质押，并追加福建东百集团股份有限公司和固安慧园供应链管理有限公司保证担保。

(三十三) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,433,727,272.61	1,645,919,463.57
减：未确认融资费用	270,047,284.91	329,186,715.08
减：一年内到期的租赁负债	167,183,874.79	167,056,524.60
合计	996,496,112.91	1,149,676,223.89

(三十四) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
地铁出入口风亭占用商业面积补偿款	26,062,500.00	8,943,281.00	772,027.79	34,233,753.21	地铁出入口风亭占用商业面积补偿款
福州华威项目建设专项补助资金	34,678,125.00		1,012,500.00	33,665,625.00	交通运输部补助资金
合计	60,740,625.00	8,943,281.00	1,784,527.79	67,899,378.21	--

(三十五) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	28,659,542.34	21,899,620.86
合计	28,659,542.34	21,899,620.86

(三十六) 股本

	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	869,846,246.00						869,846,246.00

(三十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	3,520,962.56			3,520,962.56
合计	3,520,962.56			3,520,962.56

(三十八) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益	91,361,224.74	-2,194,679.06			-548,669.76	-1,646,009.30		89,715,215.44
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	91,361,224.74	-2,194,679.06			-548,669.76	-1,646,009.30		89,715,215.44
其他综合收益合计	91,361,224.74	-2,194,679.06			-548,669.76	-1,646,009.30		89,715,215.44

(三十九) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	175,712,698.44	3,231,946.36		178,944,644.80
任意盈余公积	27,887,632.23			27,887,632.23
合计	203,600,330.67	3,231,946.36		206,832,277.03

本期盈余公积变动说明：

报告期计提法定盈余公积系按照母公司净利润10%计提。

(四十) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,330,053,535.85	2,310,301,084.17
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	2,330,053,535.85	2,310,301,084.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	35,045,428.76	21,782,227.55
减：提取法定盈余公积	3,231,946.36	2,029,775.87
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	43,492,312.30	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,318,374,705.95	2,330,053,535.85

(四十一) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,873,776,544.91	768,603,135.84	1,660,444,689.28	806,695,481.81
其他业务	12,295,083.93	905,462.87	10,943,187.92	1,968,668.70
合计	1,886,071,628.84	769,508,598.71	1,671,387,877.20	808,664,150.51

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	东百集团	
	营业收入	营业成本
业务类型	1,886,071,628.84	769,508,598.71
其中：		
商业零售	1,578,238,158.81	751,767,325.88
仓储物流	98,388,284.45	12,388,683.64
商业地产	135,607,501.30	-46,604,518.14
酒店餐饮	73,837,684.28	51,957,107.33
按经营地区分类	1,886,071,628.84	769,508,598.71
其中：		
华东地区	1,245,108,661.19	617,709,569.31
西北地区	595,110,396.77	143,407,808.60
华北地区	27,152,497.63	5,442,895.08
其他地区	18,700,073.25	2,948,325.72
合计	1,886,071,628.84	769,508,598.71

3. 与履约义务相关的信息

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
联营	商品交付给顾客,资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	否	无	无
自营	商品交付给顾客,资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	是	无	无
租赁	承租方按合同约定取得场地使用权的承租期间	租赁期开始前支付租金	场地使用权	是	无	无
房地产	购买方按合同约定取得相关商品控制权时	签订商品房买卖合同时一次性付款或按揭	商品房	是	无	无
酒店	提供相关服务的期间	预付或完成相关服务的当日	客房及餐饮服务	是	无	无

#### (四十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	54,916,276.19	52,513,463.69
消费税	27,947,667.34	23,194,064.21
土地使用税	7,431,007.59	7,520,650.42
城市维护建设税	7,668,822.23	5,775,416.58
土地增值税	16,373,157.74	3,409,039.35
教育费附加	5,545,744.69	4,170,057.62
印花税	2,383,858.84	3,019,860.01
防洪费	2,834,193.46	2,443,725.32
车船使用税	11,580.00	11,520.00
其他	19,056.01	287,326.74
合计	125,131,364.09	102,345,123.94

#### (四十三) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	58,457,422.45	68,796,799.46
员工薪酬	51,224,485.29	52,881,679.22
水电费	45,022,839.71	43,426,178.50
折旧费用	39,594,852.82	38,996,343.91
企划宣传费	37,447,654.64	37,381,796.88
使用权资产折旧	26,108,827.31	25,725,994.35
租金、物管费支出	6,914,644.97	7,511,707.25
行政费用	2,944,391.54	4,093,982.50
其他费用	10,246,164.50	8,242,713.06
合计	277,961,283.23	287,057,195.13

#### (四十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	99,068,518.88	116,772,889.56
行政费用	11,980,713.71	16,058,758.63
聘请中介机构费用及咨询管理费	10,600,681.78	9,273,060.70
长期待摊费用摊销	5,179,020.07	5,671,488.87
折旧费用	3,629,458.83	4,005,832.31
无形资产摊销	1,319,958.24	1,394,422.73
其他费用	11,129,940.81	8,575,757.67
合计	142,908,292.32	161,752,210.47

#### (四十五) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	278,311,096.71	256,957,493.07
减：利息收入	15,394,440.56	15,240,857.36
手续费	9,654,288.61	9,686,627.70
其他支出	16,896,232.56	12,117,604.79
汇兑损益	766.30	
合计	289,467,943.62	263,520,868.20

公司执行新租赁准则，租赁负债的利息费用为62,362,621.27元，融资租赁的利息收入为10,432,001.50元。

#### (四十六) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,281,810.26	6,669,577.68
其他	1,488,451.84	3,856,550.75
合计	5,770,262.10	10,526,128.43

#### (四十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,380,644.01	-1,747,002.15
处置长期股权投资产生的投资收益	62,320,732.60	165,180,399.57
债务重组收益	5,689,816.25	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	268,577.15	268,577.15
合计	70,659,770.01	163,701,974.57

#### (四十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	1,078,424.34	-128,198.64
衍生金融负债	-1,095,219.46	-2,020,620.15
按公允价值计量的投资性房地产	-38,065,772.89	-16,166,537.23
合计	-38,082,568.01	-18,315,356.02

#### (四十九) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	8,262,469.73	-19,444,341.53
其他应收款坏账损失	-277,511.60	-3,541,951.22
长期应收款坏账损失	380,797.90	429,258.71
其他非流动资产减值损失		-2,360,000.00
合计	8,365,756.03	-24,917,034.04

#### (五十) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	575,199.49	-11,891,064.41
合计	575,199.49	-11,891,064.41

#### (五十一) 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	201,429.91	50,776,321.90
合计	201,429.91	50,776,321.90

#### (五十二) 营业外收入

##### 营业外收入情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
非流动资产报废合计		9,588.50	
其中：长摊待摊费用报废利得		9,588.50	
不需支付款项转入	2,467,088.34	438,252.30	2,467,088.34
其他	9,786,482.04	10,034,378.21	9,786,482.04
合计	12,253,570.38	10,482,219.01	12,253,570.38

#### (五十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
非流动资产报废损失合计	2,997,023.04	33,550,770.05	2,997,023.04
其中：固定资产报废损失	388,784.59	50,311.81	388,784.59
无形资产报废损失		102,050.34	
长摊待摊费用报废损失	2,608,238.45	33,398,407.90	2,608,238.45
对外捐赠	157,943.16	40,092.52	157,943.16
租户解约赔偿款	270,700.00	16,574,255.93	270,700.00

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
罚款及滞纳金	14,542,731.13	368,124.46	14,542,731.13
其他	11,704,061.80	4,056,329.07	11,704,061.80
合计	29,672,459.13	54,589,572.03	29,672,459.13

#### (五十四) 所得税费用

##### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	105,662,990.38	107,004,376.78
递延所得税费用	32,121,207.50	-351,161.17
合计	137,784,197.88	106,653,215.61

##### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	311,165,107.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	77,791,276.94
子公司适用不同税率的影响	-9,041,300.65
调整以前期间所得税的影响	-80,066.87
非应税收入的影响	-1,505,660.85
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	24,310,666.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,481,206.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	48,790,488.36
所得税费用	137,784,197.88

#### (五十五) 其他综合收益

详见附注五、(三十八)。

#### (五十六) 现金流量表项目

##### 1. 与经营活动有关的现金

##### 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	96,402,325.68	77,944,332.17
其他收入	22,276,001.26	13,729,716.18
按揭保证金等受限资金转入	8,469,914.44	2,431,944.41
合计	127,148,241.38	94,105,992.76

支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	103,408,648.20	60,551,350.93
银行手续费支出	10,004,949.42	8,962,943.03
银行保函及保证金等	3,777,761.57	3,870,000.00
其他费用性支出	149,989,935.40	139,208,011.40
合计	267,181,294.59	212,592,305.36

2. 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他	0.60	
合计	0.60	

支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他	0.11	
合计	0.11	

3. 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁借款	139,970,041.67	80,000,000.00
收到其他筹资款	60,000,000.00	
转租赁商户的租金	47,450,313.46	35,688,829.20
收回汇票保证金	11,638,419.71	
合计	259,058,774.84	115,688,829.20

支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租赁商场租金	236,890,784.93	214,242,962.67
归还融资租赁本金及利息	79,045,358.11	38,807,055.55
支付其他筹资款	60,000,000.00	
其他融资费用	9,986,719.09	8,529,525.96
归还国内信用证		98,400,000.00
购买少数股东权益		8,944,961.71
承兑汇票保证金		13,235,235.88
合计	385,922,862.13	382,159,741.77

### 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	936,412,817.88	1,892,515,842.24	94,037,594.54	1,294,013,203.14		1,628,953,051.52
应付股利	1,165,047.89		43,492,312.30	43,492,312.30		1,165,047.89
其他应付款-往来借款		60,000,000.00		60,000,000.00		
一年内到期的非流动负债	1,568,571,641.97			660,350,840.42	111,655,545.15	796,565,256.40
长期借款	3,010,089,316.07	775,766,230.72	518,902,330.10	1,093,363,649.12	211,864,121.38	2,999,530,106.39
其他流动负债-短期应付债券	99,981,073.06	199,475,000.00	6,754,105.47	204,406,490.01	101,803,688.52	
其他流动负债-其他短期流动负债	50,089,015.70	139,970,041.67	107,451,570.28	179,045,358.11		118,465,269.54
租赁负债	1,149,676,223.89		53,007,017.80	206,187,128.78		996,496,112.91
合计	6,815,985,136.46	3,067,727,114.63	823,644,930.49	3,740,858,981.88	425,323,355.05	6,541,174,844.65

4. 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响：无。

### (五十七) 现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	173,380,909.77	67,168,730.75
加：资产减值准备	-575,199.49	11,891,064.41
信用减值损失	-8,365,756.03	24,917,034.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,831,492.94	58,100,280.35
使用权资产折旧	77,324,181.41	77,022,754.57
无形资产摊销	2,771,956.31	2,542,590.40
长期待摊费用摊销	77,530,238.02	83,685,000.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	2,406,808.54	-17,285,452.16
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	388,784.59	50,311.81
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	38,082,568.01	18,315,356.02

项目	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“-”号填列）	280,215,953.14	258,854,484.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-70,659,770.01	-163,701,974.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10,981,079.48	-28,106,099.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	21,140,128.02	27,754,937.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	24,346,276.69	-221,949,137.72
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	86,092,157.68	32,253,127.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	108,870,099.85	-17,454,382.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	882,761,908.92	214,058,626.95
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	279,920,131.37	158,923,406.51
减：现金的期初余额	158,923,406.51	428,672,897.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	120,996,724.86	-269,749,490.67

## 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,500,118.00
其中：固安慧园供应链管理有限公司	5,500,118.00
取得子公司支付的现金净额	5,500,118.00

## 3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	392,413,179.00
其中：常熟神州通供应链管理有限公司	120,143,255.00
常熟榕通供应链管理有限公司	272,269,924.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,864,824.06

项目	金额
其中：常熟神州通供应链管理有限公司	1,424,594.75
常熟榕通供应链管理有限公司	6,440,229.31
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	4,747,767.00
其中：嘉兴大恩供应链管理有限公司	4,747,767.00
处置子公司收到的现金净额	389,296,121.94

#### 4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	279,920,131.37	158,923,406.51
其中：库存现金	527,750.70	33,238.95
可随时用于支付的银行存款	259,416,165.99	145,000,521.20
可随时用于支付的其他货币资金	19,976,214.68	13,889,646.36
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	279,920,131.37	158,923,406.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

#### 5. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
商品房销售按揭保证金存款	795,354.46	1,236,461.65	按揭保证金
保函保证金	9,098,000.00	13,600,000.00	保函保证金
农民工工资保证金	5,000,000.00	5,000,000.00	工资保证金
人民币利率掉期业务保证金	4,390,000.00	3,350,000.00	交易保证金
黄金租赁业务保证金	10,000.00	10,000.00	交易保证金
承兑汇票保证金		11,466,079.97	承兑汇票保证金
受到限制的银行存款	835,201.01	1,197,187.13	冻结、ETC 保证金
合计	20,128,555.47	35,859,728.75	--

#### （五十八）租赁

##### 1. 本公司作为承租方

- （1）未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额：656,125.35 元
- （2）简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用：2,442,138.88 元
- （3）涉及售后租回交易的情况：无
- （4）与租赁相关的现金流出总额 240,267,892.94 元。

## 2. 本公司作为出租方

### 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
商场租赁	427,763,717.02	48,832,807.48
合计	427,763,717.02	48,832,807.48

## 六、合并范围的变更

### (一) 处置子公司

#### 1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
常熟神州通供应链管理有限公	120,484,580.00	100.00	出售	2023-4-11	实际交割日	6,621,173.68					不适用	不适用
常熟榕通供应链管理有限公	334,397,641.00	100.00	出售	2023-5-12	实际交割日	53,016,977.32					不适用	不适用

### (二) 其他原因的合并范围变动

#### 1. 注销子公司

因公司业务调整，子公司莆田东百购物广场有限公司于2023年7月12日予以注销。

### (三) 收购

2022年10月公司全资子公司平潭睿宁投资有限公司与Skynet Planet Technology Limited签订股权转让合同，平潭睿宁投资有限公司以人民币零元受让Skynet Planet Technology Limited持有的天净（新加坡）新材料科技有限公司100%的股权（以下简称“新加坡天净”），从而间接持有浙江斯开奈德新材料科技有限公司100%股权。2023年2月，相关交易各方完成新加坡天净100%股权工商变更登记及交割确认手续。

由于新加坡天净及其子公司浙江斯开奈德新材料科技有限公司未实缴任何注册资本，也没有实际形成任何资产，新加坡天净（以下简称“被购买方”）不构成业务，本次交易

不构成企业合并。企业取得了不形成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照企业合并准则进行处理。公司受让上述被购买方100%股权，主要是拟通过被购买方收购土地资产，开发仓储物流建设。

## 七、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	注册资本（万元）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
福建东百元洪购物广场有限公司	3,000.00	福州市	福州市	商业零售、房产租赁		100.00	设立
福建东方百货管理有限公司	8,000.00	福州市	福州市	商业零售、房产租赁	100.00		设立
厦门世纪东百商业管理有限公司（原“厦门世纪东百商业广场有限公司”2023年4月更名）	1,000.00	厦门市	厦门市	商业零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福建东百红星商业广场有限公司	1,000.00	福州市	福州市	商业零售、房产租赁		100.00	设立
福州东百超市有限公司	1,300.00	福州市	福州市	超市零售、专业停车场服务	100.00		设立
兰州东方友谊置业有限公司	20,000.00	兰州市	兰州市	商业零售、物业管理		48.45	设立
福安市东百置业有限公司	18,900.00	福安市	福安市	商业零售、物业管理	100.00		设立
中侨（福建）房地产有限公司	6,452.00	福州市	福州市	房产租赁、物业管理	100.00		收购
福州百华房地产开发有限公司	1,800.00	福州市	福州市	房产租赁、物业管理	100.00		设立
福建东百物业管理有限公司	1,000.00	福州市	福州市	物业管理	100.00		设立
莆田东百商业管理有限公司	200.00	莆田市	莆田市	房产租赁、物业管理	100.00		收购
福州东百广告信息有限公司	100.00	福州市	福州市	广告代理	100.00		设立
福建东百坊巷大酒店有限公司	1,000.00	福州市	福州市	酒店及餐饮管理	100.00		收购
兰州东百商业管理有限公司	6,000.00	兰州市	兰州市	对外投资	95.00		设立
兰州东方友谊物业管理有限公司	500.00	兰州市	兰州市	房产租赁、物业管理		48.45	设立
莆田东百购物广场有限公司（2023年7月12日已注销）	1,000.00	莆田市	莆田市	百货零售	100.00		设立
东百物流有限公司	10,000.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资	100.00		设立
东百瑞兴资本管理有限公司	9,000.00	上海市	平潭县	企业资产管理、投资管理	100.00		设立
平潭睿志投资管理有限公司	1,000.00	上海市	平潭县	投资管理、企业资产管理		100.00	设立
平潭睿德资产管理有限公司	100.00	上海市	平潭县	企业资产管理、工程管理服务		100.00	设立

子公司名称	注册资本(万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	400.00	佛山市	佛山市	项目投资、运营及管理	75.00	25.00	收购
平潭信友资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信汇资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
福建恒达丰胜实业发展有限公司	5,000.00	福州市	福清市	仓储服务、普通货运		100.00	收购
北京环博达物流有限公司	5,000.00	北京市	北京市	货运代理、仓储服务		100.00	收购
平潭信远资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信众资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信海资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信宏资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信隆资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信伟资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信正资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信义资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100.00	设立
平潭信茂资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100.00	设立
平潭信柏资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100.00	设立
广州刚添贸易有限公司	2,942.90	广州市	广州市	商品批发贸易;商品零售贸易		100.00	收购
东莞东嘉供应链管理有限公司	19,338.00	东莞市	东莞市	普通货物仓储服务;供应链管理服务等		100.00	收购
浙江自贸区联智供应链管理有限公司	6,120.00	舟山市	舟山市	供应链管理、仓储服务		100.00	收购
浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司	8,000.00	舟山市	舟山市	供应链管理、仓储服务		100.00	收购
平潭信智资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信彪资产管理有限公司	100.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
上海榕睿商业管理有限公司	1,000.00	上海市	上海市	企业管理、市场营销策划等	100.00		设立
福建缘北建设工程有限公司	1,699.00	福州市	福州市	建筑工程、装修装饰工程施工		100.00	收购
福州东百永丰商业广场有限公司	500.00	福州市	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福州东百永星商业广场有限公司	500.00	福州市	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福建东百供应链发展有限公司	1,000.00	福州市	平潭县	供应链贸易、货运咨询、综合物流服务	100.00		设立
西藏信志企业管理咨询有限公司	1,000.00	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务		100.00	设立
西藏信鹏企业管理有限公司	1,000.00	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务、物业管理		100.00	设立
西藏信仁企业管理有限公司	1,000.00	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务、物业管理		100.00	设立
西藏信茂企业管理有限公司	1,000.00	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务、物业管理		100.00	设立

子公司名称	注册资本(万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
兰州东百商贸有限公司	500.00	兰州市	兰州市	企业管理、房屋租赁服务、商务信息咨询、百货零售		48.45	设立
西藏信恩企业管理有限公司	1,000.00	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务、物业管理		100.00	设立
西藏信岭企业管理有限公司	1,000.00	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务、物业管理		100.00	设立
西藏信彪企业管理有限公司	1,000.00	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务、物业管理		100.00	设立
西藏东百物流有限公司	2,000.00	上海市	拉萨市	物流服务、道路货物运输服务、仓储服务、企业管理服务、物业管理服务		100.00	设立
福安市东百商业管理有限公司	100.00	福安市	福安市	物业管理、自有商业房屋租赁服务、百货零售		100.00	设立
福清东百置业有限公司	7,200.00	福州市	福清市	文商旅综合开发、百货零售、物业管理	69.44	30.56	设立
湖北台诚食品科技有限公司	2,148.79	武汉市	武汉市	企业管理咨询服务、仓储服务、仓储设施开发出租		96.74	收购
河南菜便利商贸有限公司	1,000.00	郑州市	郑州市	日用百货销售、企业管理咨询服务		100.00	收购
河南润田供应链有限公司	5,000.00	郑州市	郑州市	仓储服务、供应链管理、仓储设施的经营		100.00	收购
东百控股(集团)有限公司	100.00(港币)	中国香港	中国香港	企业资产管理、项目投资	100.00		设立
东百投资有限公司	5,000.00	平潭县	平潭县	投资管理、企业资产管理及咨询服务	100.00		设立
长沙市东百供应链管理有限公司	1,000.00	长沙市	长沙市	供应链管理与服务、仓储管理服务、物业管理		100.00	设立
上海睿闽企业管理咨询有限公司	500.00	上海市	上海市	以自有资金从事投资活动、社会经济咨询服务、企业管理咨询、企业管理		100.00	设立
河北东达仓储服务有限公司	11,362.00	石家庄市	石家庄市	通用仓储、仓储设施的开发、建设与经营等		100.00	设立
固安慧园供应链管理有限公司	20,000.00	固安县	固安县	供应链管理、企业管理咨询、产业园建设、运营管理		100.00	收购
上海博百供应链管理有限公司	500.00	上海市	上海市	供应链管理、仓储服务、计算机信息技术咨询服务		100.00	设立
天津东盈供应链管理有限公司	10,000.00	天津市	天津市	普通货物仓储服务; 园区管理服务; 仓储设备租赁服务; 供应链管理服务等		100.00	收购
福建华威物流供应链有限公司	35,187.00	福州市	福州市	物流供应链管理、货物专用运输、冷库货物仓储		100.00	收购
常熟榕通供应链管理有限公司(本期转让,合并至2023年05月12日)	44,438.00	常熟市	常熟市	普通货物仓储服务; 供应链管理服务等		100.00	收购
常熟神州通供应链管理有限公司(本期转让,合并至2023年04月11日)	8,755.00	常熟市	常熟市	普通货物仓储服务; 供应链管理服务等		100.00	收购
肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	9,208.00	肇庆市	肇庆市	仓储服务、仓储设施建设、经营和管理、供应链管理咨询		100.00	收购

子公司名称	注册资本(万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
长沙市东星仓储有限公司	12,997.00	长沙市	长沙市	仓储管理服务、货物仓储、物流园运营服务		100.00	设立
福清东百文化旅游发展有限公司	500.00	福清市	福清市	游览景区管理、商业综合体管理服务、园区管理服务、餐饮管理、日用百货销售	100.00		设立
福安市东百酒店管理有限公司	200.00	福安市	福安市	酒店管理、物业管理		100.00	设立
福清东百物业管理有限公司	500.00	福清市	福清市	物业管理、停车场服务		100.00	设立
武汉市联禾华实业有限公司	9,756.00	武汉市	武汉市	普通货物仓储服务、物业管理、非居住房地产租赁		100.00	收购
平潭睿宁投资有限公司	1,000.00	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
RUIZE PINGGU HONG KONG LOGISTICS LIMITED	1.00(港币)	中国香港	中国香港	物业管理、仓储服务、供应链管理、国内货物运输代理、装卸搬运、信息咨询服务		100.00	设立
天净(新加坡)新材料科技有限公司	1.00(新加坡币)	新加坡	新加坡	管理咨询服务、其他信息服务活动		100.00	收购
浙江斯开奈德新材料科技有限公司	5,000.00(美元)	嘉兴市	嘉兴市	技术服务、普通货物仓储服务、非居住房地产租赁、物业管理		100.00	收购

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
兰州东方友谊置业有限公司	51.55%	138,608,672.92		762,475,757.94

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州东方友谊置业有限公司	1,775,132,850.93	1,909,867,246.83	3,685,000,097.76	1,861,144,807.37	334,862,549.46	2,196,007,356.83

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州东方友谊置业有限公司	1,605,511,766.07	1,918,357,424.79	3,523,869,190.86	1,971,593,826.97	332,164,626.69	2,303,758,453.66

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州东方友谊置业有限公司	588,379,476.65	268,882,003.73	268,882,003.73	124,706,017.70

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州东方友谊置业有限公司	458,045,604.69	88,956,448.23	88,956,448.23	-80,255,481.99

## (二) 在合营企业或联营企业中的权益

## 1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
佛山睿优仓储有限公司	佛山市	佛山市	仓储服务；仓储设施的经营；管理及相关的咨询和服务等		20.00	权益法核算
天津兴建供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理咨询；物流管理及咨询服务等		20.00	权益法核算
成都欣嘉物流有限公司	成都市	成都市	货运代理服务；货运信息咨询；仓储（不含危险化学品）、装卸服务等		20.00	权益法核算
佛山睿信物流管理有限公司	佛山市	佛山市	物流管理及咨询服务；工业物流公共信息平台建设及管理；供应链管理咨询等		20.00	权益法核算

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	佛山睿优仓储有限公司	天津兴建供应链管理有限公司	成都欣嘉物流有限公司	佛山睿信物流管理有限公司
流动资产	35,257,136.34	17,931,031.93	36,421,632.43	50,091,614.32
非流动资产	375,148,371.11	430,501,456.57	185,671,108.68	506,524,540.79
资产合计	410,405,507.45	448,432,488.50	222,092,741.11	556,616,155.11
流动负债	50,205,165.09	45,258,920.82	11,233,608.28	22,687,594.26
非流动负债	209,000,000.00	234,884,039.66	146,003,575.06	418,617,206.91
负债合计	259,205,165.09	280,142,960.48	157,237,183.34	441,304,801.17
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	151,200,342.36	168,289,528.02	64,855,557.77	115,311,353.94
按持股比例计算的净资产份额	30,240,068.47	33,657,905.60	12,971,111.55	23,062,270.79

项目	期末余额/本期发生额			
	佛山睿优仓储有限公司	天津兴建供应链管理 有限公司	成都欣嘉物流有限公司	佛山睿信物流管理 有限公司
调整事项				
--商誉	45,638,215.33	54,178,812.07	10,975,974.93	13,547,927.42
--内部交易未实现利润				
--其他	-1,780,429.30	3,741,691.92	23,922,546.88	33,882,428.94
对联营企业权益投资的 账面价值	74,097,854.50	91,578,409.59	47,869,633.37	70,492,627.14
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入	41,577,307.18	19,192,954.24	22,323,425.99	66,517,440.80
净利润	3,369,375.00	-17,104,531.95	-54,738.79	7,466,786.97
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	3,369,375.00	-17,104,531.95	-54,738.79	7,466,786.97
本年度收到的来自联营 企业的股利				

(续)

项目	期初余额/上期发生额			
	佛山睿优仓储有限公司	天津兴建供应链管理 有限公司	成都欣嘉物流有限公司	佛山睿信物流管理 有限公司
流动资产	49,695,184.52	38,235,089.72	32,313,207.92	62,106,765.80
非流动资产	379,135,623.18	442,999,434.01	191,699,343.44	518,737,933.71
资产合计	428,830,807.70	481,234,523.73	224,012,551.36	580,844,699.51
流动负债	47,023,884.18	37,168,929.40	9,721,633.92	40,723,346.19
非流动负债	233,877,449.88	259,187,455.40	150,481,369.34	399,545,455.38
负债合计	280,901,334.06	296,356,384.80	160,203,003.26	440,268,801.57
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	147,929,473.64	184,878,138.93	63,809,548.10	140,575,897.94
按持股比例计算的净资产 份额	29,585,894.73	36,975,627.79	12,761,909.62	28,115,179.59
调整事项				
--商誉	45,638,215.33	54,178,812.07	10,975,974.93	13,547,927.42
--内部交易未实现利润				
--其他	-1,780,429.30	1,971,048.78	23,131,882.99	26,555,836.64
对联营企业权益投资的账 面价值	73,443,680.76	93,125,488.64	46,869,767.54	68,218,943.65
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				

项目	期初余额/上期发生额			
	佛山睿优仓储有限公司	天津兴建供应链管理 有限公司	成都欣嘉物流有限公司	佛山睿信物流管理 有限公司
营业收入	42,075,198.04	24,503,957.14	24,209,970.73	42,106,025.95
净利润	3,092,340.55	-13,816,883.04	-208,091.52	-16,491,985.00
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	3,092,340.55	-13,816,883.04	-208,091.52	-16,491,985.00
本年度收到的来自联营企业的股利				

## 九、政府补助

### (一) 报告期末按应收金额确认的政府补助

本公司及其子公司本年末无按应收金额确认的政府补助。

### (二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收入金额	本期转入 其他收益金额	本期 其他变动	期末余额	与资产/ 收益相关
递延收益	60,740,625.00	8,943,281.00		1,784,527.79		67,899,378.21	与资产/ 收益相关

### (三) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	3,269,310.26	5,657,077.68
与资产相关	1,012,500.00	1,012,500.00
合计	4,281,810.26	6,669,577.68

## 十、与金融工具相关的风险

### (一) 金融工具产生的各类风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常经营活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险和市场风险，概括如下：

#### 1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自流动资金存放、结构性存款、保本型理财产品、应收款项。

为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施：

本公司的流动资金存放、结构性存款和保本型理财的购买均与信用评级较高的银行合作，且分散于多家银行，故其信用风险较低。

本公司应收款项的信用风险主要产生于其他应收账款，主要系根据合同支付的垫付款、保证金、押金。为控制该项风险，本公司对此等款项与相关经济业务严格管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

## 2. 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用银行借款、结构化融资、信托借款融资等多种融资手段，已从多家商业银行取得金融机构授信额度以满足营运资金需求和资本开支。本公司总部负责监控各子公司的现金流量预测，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截至报告期末，公司资产总额为145.43亿元，负债总额为102.87亿元，资产负债率70.74%。

## 3. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司市场风险主要为利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截至2023年12月31日，本公司的带息债务主要分别为人民币计价的固定利率和浮动利率借款合同及报告期内发行的短期融资券，合计金额为人民币537,632.98万元。本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率金融机构借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标是保持其浮动利率。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定，波动不大，较

小的利率变动不会形成较大的利率风险。同时，公司通过建立良好的银企关系，满足公司各类长短期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

## 十一、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产		7,954,780,209.00		7,954,780,209.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		7,954,780,209.00		7,954,780,209.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产		8,472,635.83	3,405,106.79	11,877,742.62
持续以公允价值计量的资产总额		7,963,252,844.83	3,405,106.79	7,966,657,951.62
(七) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
(八) 衍生金融负债			2,472,652.40	2,472,652.40

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续以公允价值计量的负债总额			2,472,652.40	2,472,652.40
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

（二）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

（三）持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司持续的第二层次公允价值计量项目为出租的投资性房地产项目，该房产可以从房产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，且收益可以确定，故对投资性房地产项目采用市场法、收益法、假设开发法进行估值。

列入第二层级的金融工具主要是本公司持有的未上市股权投资。本公司对其投资采用估值技术确定其公允价值，所使用的估值模型主要为上市公司比较法，估值技术的输入值主要包括处于同一行业的上市公司的公允市场价值、比率乘数及不可流通折扣率。

（四）持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

（1）列入第三层级的金融工具主要是本公司投资的京东智能物流产业基金，投资金额小持股比例低，以当年度被投资主体的净资产作为公允价值；本公司持有的人民币掉期业务，根据期末估值损益作为公允价值。

（2）被投资企业江苏高能时代在线股份有限公司经营环境和经营情况、财务状况恶化已强制退市，故公司以零元作为公允价值的合理估计进行计量。

（五）本期本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

（六）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、一年内到期的长期应收款、长期应收款、短期借款、应付账款、

其他应付款、一年内到期的长期借款、一年内到期的租赁负债、长期借款和租赁负债等。

除上述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十二、关联方及关联交易

公司与子公司以及各子公司间的关联方交易已在合并报表时抵销，公司与其他关联方在报告期内的交易如下：

### （一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
福建丰琪投资有限公司	福州	对外投资	42,000.00	53.30	62.98

本企业的母公司情况的说明：

公司的母公司是丰琪投资（施文义先生直接持有丰琪投资100%股权，为公司实际控制人）。截至2023年12月31日，丰琪投资持有公司股份463,611,503股，占公司总股本的53.30%；丰琪投资及其一致行动人施章峰先生、施霞女士合计持有公司股份547,859,599股，占公司总股本的62.98%。丰琪投资及其一致行动人合计质押公司股份367,070,000股，上述股份质押事项股东均已按规定履行信息披露义务。

本企业最终控制方是施文义。

### （二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见七、在其他主体中的权益附注（一）。

### （三）本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见七、在其他主体中的权益附注（二）。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
佛山睿优仓储有限公司	本公司持有其 20%股权的公司
成都欣嘉物流有限公司	本公司持有其 20%股权的公司
天津兴建供应链管理有限公司	本公司持有其 20%股权的公司
佛山睿信物流管理有限公司	本公司持有其 20%股权的公司

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
兰州友谊饭店	持有对公司子公司兰州东方友谊置业有限公司 49%股份
中联控股集团（中国）有限公司	实际控制人施文义先生控制的企业
创辉投资集团有限公司	实际控制人施文义先生控制的企业
鑫驰投资有限公司	实际控制人施文义先生控制的企业
福清兰天房地产开发有限公司	实际控制人施文义先生控制的企业
福建益昊投资有限公司	实际控制人施文义先生父亲施恭香先生控制的企业
福建晟兴供应链科技有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福融辉工业集团（中国）有限公司（已于 2023 年 11 月注销）	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
康采有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
怡盛集团有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
伟恒国际有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福建融峰贸易有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福建中联房地产开发集团有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
广州融冠材料科技股份有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
汇和国际有限公司	控股股东一致行动人施章峰先生控制的企业
恒冠贸易有限公司	控股股东一致行动人施霞女士控制的企业
创峰国际控股集团有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福建中联兰天投资集团有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福建福融华实业有限公司	实际控制人施文义先生与控股股东一致行动人施章峰与施霞共同控制的企业
福融新材料股份有限公司	实际控制人施文义先生与控股股东一致行动人施章峰与施霞共同控制的企业
福清市兰天大酒店有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
漳州中联天御置业有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
厦门世纪中联置业有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福建晟联辉投资有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福清悦融庄置业有限公司	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福建晟启供应链科技有限公司（原“福融辉实业（福建）有限公司”2023 年 4 月更名）	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福建晟臻供应链科技有限公司（原“福融盛（福建）包装材料有限公司”2023 年 4 月更名）	实际控制人施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福建鑫陆建设集团有限公司	实际控制人施文义先生其他亲属林大旺先生控制的企业
福建名轩装饰装修设计有限公司	实际控制人施文义先生其他亲属林大旺先生控制的企业
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	原合计持股 5%以上股东姚建华先生及其配偶控制的企业
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	原合计持股 5%以上股东姚建华先生及其配偶控制的企业
克芮绮亚时装（中国）有限公司	原合计持股 5%以上股东姚建华先生及其配偶控制的企业
深圳市朗伊尔时装有限公司	原合计持股 5%以上股东姚建华先生及其配偶控制的企业

其他说明：玛丝菲尔等系公司原合计持股5%以上股东姚建华先生及其配偶朱崇辉女士间接控制的企业；2022年7月14日，姚建华先生通过大宗交易方式减持公司股份；本次减

持后，姚建华先生及一致行动人不再是公司持股5%以上的股东。

#### (五) 关联交易情况

##### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### 采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建鑫陆建设集团有限公司	建筑工程施工服务	334,337,604.74	535,963,695.42
福建名轩装饰装修设计有限公司	装饰装修服务	4,704,291.30	18,031,064.68

###### 出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	合同收入	3,682,012.66	3,393,517.71
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	合同收入	1,736,434.40	1,287,081.53
克芮绮亚时装(中国)有限公司	合同收入	965,459.27	715,029.73
深圳市朗伊尔时装有限公司	合同收入	691,985.94	775,068.28
佛山睿信物流管理有限公司	管理费收入		376,658.44
漳州中联天御置业有限公司	装修工程收入		762,844.04
其他关联方	销售、合同收入	795,853.47	517,754.28

##### 2. 关联租赁情况

###### 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福建中联房地产开发集团有限公司	房产租赁	789,152.38	

##### 3. 关联担保情况

###### 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山睿优仓储有限公司	229,000,000.00	2019-05-23	2032-02-24	否
天津兴建供应链管理有限公司	255,774,532.98	2019-10-10	2032-10-24	否

##### 4. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	10,034,261.70	11,055,626.15
合计	10,034,261.70	11,055,626.15

## (六) 应收、应付关联方未结算项目情况

### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津兴建供应链管理有限公司	1,072,029.52	1,072,029.52	1,072,029.52	1,072,029.52
应收账款	成都欣嘉物流有限公司	181,145.76	181,145.76	181,145.76	181,145.76
应收账款	厦门世纪中联置业有限公司			1,432.00	358.00
应收账款	福建中联房地产开发集团有限公司	5,100.00	255.00	356,774.00	97,186.78
应收账款	漳州中联天御置业有限公司			19,495.00	4,873.75
应收账款	福清悦融庄置业有限公司	102,692.16	5,134.61	98,745.00	4,937.25
其他应收款	福建鑫陆建设集团有限公司	185,720.82		712,042.70	
其他应收款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司			155,648.90	

### 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	福建中联房地产开发集团有限公司	78,915.24	
预收款项	福建鑫陆建设集团有限公司	123,577.95	
预收款项	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	5,000.00	
应付账款	福建鑫陆建设集团有限公司	346,267,846.04	378,815,960.88
应付账款	福建名轩装饰装修设计有限公司	5,092,305.25	3,852,630.00
其他应付款	福建鑫陆建设集团有限公司	133,077.87	20,000.00
其他应付款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	6,323,135.69	1,302,474.59
其他应付款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	2,533,073.09	288,921.77
其他应付款	克芮绮亚时装(中国)有限公司	1,494,345.52	471,857.26
其他应付款	深圳市朗伊尔时装有限公司	905,452.27	434,839.91
其他应付款	福建名轩装饰装修设计有限公司	7,978,175.20	6,131,295.33
其他应付款	兰州友谊饭店	396,581,982.63	503,093,497.89

兰州友谊饭店关联往来情况说明：

根据兰州市政府与公司签订的《合作建设兰州国际商贸中心协议书》、《合作建设兰州国际商贸中心协议书补充协议》，公司子公司兰州东百商业管理与兰州友谊饭店共同投资组建兰州东方友谊置业有限公司开发兰州国际商贸中心项目，成立时间为2010年11月17日，注册资本为2亿元，兰州东百商业管理占比51%，兰州友谊饭店占比49%。项目总投资

43.08亿元。根据合作协议及补充协议的约定，兰州友谊饭店以土地使用权投资，实际作价7.71亿元（占兰州东方友谊置业有限公司投资比例的49%）。公司根据项目进度陆续按比例以现金投入8.02亿元（包含兰州国际商贸中心项目公司注册资金投入、为兰州友谊饭店代垫的拆迁和安置资金等，合计占兰州东方友谊置业有限公司投资比例的51%）。

根据双方签订的《合作建设兰州国际商贸中心协议书补充协议》等协议规定，双方于2013年6月1日前出资超出注册资金部分均未计收资金占用费。对于超出注册资本的部分，自2013年6月1日起，计入兰州东方友谊置业有限公司的负债，由兰州东方友谊置业有限公司根据资金占用时间按中国人民银行公布的同类同期贷款基准利率6.15%的标准计算资金占用费。

根据2020年11月30日《兰州东方友谊置业有限公司2020年第三次董事会决议》规定，自2020年1月1日起，双方同时减少36%的资金占用费基数，合计49,432.49万元，其中公司减少25,210.57万元，兰州友谊饭店减少24,221.92万元。减少后双方超出注册资本金部分合计变更为87,880万元，其中公司44,818.80万元，兰州友谊饭店43,061.20万元。

兰州东方友谊置业有限公司占用投资双方的资金占用费情况如下：

投资双方	期末余额	期初余额
兰州友谊饭店	136,055,319.69	136,055,319.69
子公司兰州东百商业管理有限公司	356,707,218.66	353,777,357.26
合计	492,762,538.35	489,832,676.95

报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来明细余额表：

项目内容	2022年度累计垫款金额	2023年度垫款金额	2023年度累计垫款金额
兰州友谊饭店到位资金-兰州东方友谊置业有限公司收到友谊饭店投入土地（1）	770,831,260.93		770,831,260.93
应付资金占用费-兰州东方友谊置业有限公司应付兰州友谊饭店资金占用费（2）	136,055,319.69		136,055,319.69
公司垫付兰州友谊饭店资金-垫付入股资金（3）	98,000,000.00		98,000,000.00
垫付兰州友谊饭店款项-拆迁、过渡安置及职工安置房建设资金和住户搬迁安置费、处理历史遗留问题所需资金（4）	305,793,082.73	106,511,515.26	412,304,597.99
报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来余额 = (1) + (2) - (3) - (4)	503,093,497.89	-106,511,515.26	396,581,982.63

（七）关联方承诺：无。

### 十三、承诺及或有事项

#### (一) 重要承诺事项

子公司西藏信志企业管理咨询有限公司（以下简称“西藏信志”）于2023年3月15日与常熟经济技术开发区管理委员会签署协议书，承诺自2023年1月1日至2027年12月31日5年内两个项目（已售常熟神州通供应链管理有限公司“神州通项目”、常熟榕通供应链管理有限公司“榕通项目”）整体区域内税收贡献指标不低于5,200万元。对监管期内经综合测算超出年亩均税收10万元/亩的部分，双方可另行约定财政优惠补贴。

#### (二) 或有事项

##### 1. 资产负债表日存在的重要或有事项

##### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

##### (2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①公司的部分购房客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买商品房地时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任担保。该担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。截至2023年12月31日，公司为购房客户按揭贷款提供阶段性连带责任担保的担保余额为人民币65,339.42万元，其中福清东百利桥项目为政府回购主体福清玉融文化旅游投资集团有限公司向中信银行股份有限公司福州分行申请的该项目商铺按揭贷款提供阶段性连带责任担保，担保金额为人民币9,010.02万元。

项目	本期金额	上期金额
兰州国际商贸中心项目	556,273,968.82	566,142,440.17
福安东百广场项目	1,620,000.00	1,620,000.00
福清东百利桥项目	95,500,248.00	5,400,000.00
合计	653,394,216.82	573,162,440.17

②本公司为联营企业提供担保情况，详见本附注“十二、（五）3. 关联担保情况”。

(3) 其他或有负债及其财务影响：无。

## 十四、资产负债表日后事项

### （一）重要的非调整事项

#### 1. 向特定对象发行股票事项

2022年12月5日、12月21日，公司分别召开第十届董事会第二十三次会议及2022年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案》、《关于公司2022年度非公开发行A股股票方案的议案》及《关于公司2022年度非公开发行A股股票预案的议案》等相关事项（以下简称“本次发行”），同意公司向控股股东丰琪投资非公开发行股票。本次发行拟募集资金总额不超过人民币66,500万元（含本数），发行价格为3.28元/股，发行股票数量不超过202,743,900股（含本数），丰琪投资拟以现金方式全部认购，募集资金总额在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款。

2023年2月22日、3月10日，公司分别召开第十届董事会第二十五次会议及2023年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于〈公司2022年度向特定对象发行股票方案论证分析报告〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次向特定对象发行股票具体事宜的议案》等议案，同意公司根据《上市公司证券发行注册管理办法》等相关规定及公司股东大会授权，对2022年度向特定对象发行股票方案的部分表述进行调整。

2023年7月17日，公司召开第十一届董事会第二次会议审议通过《关于2022年年度权益分派实施后调整向特定对象发行股票发行价格和募集资金总额的议案》，同意公司因实施完成2022年年度权益分派，向特定对象发行股票的发行价格由3.28元/股调整为3.23元/股，募集资金总额由不超过人民币66,500万元调整为不超过人民币65,486.28万元。除上述调整外，公司向特定对象发行股票的其他事项无变化。

2023年8月4日，公司召开第十一届董事会第三次会议审议通过《关于修订公司2022年度向特定对象发行股票方案的议案》等相关事项，同意公司根据监管审核要求及公司股东大会授权，进一步明确本次发行方案的发行下限，即本次发行股票数量不超过202,743,900股，且不低于108,359,134股；本次发行拟募集资金总额不超过人民币65,486.28万元，且不低于人民币35,000.00万元。除以上调整外，公司向特定对象发行股票的其他事项无变化。

2023年8月16日，公司收到上海证券交易所同意本次发行的审核意见；2023年11月20日，公司收到中国证监会出具的《关于同意福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2023〕2501号），同意公司向特定对象发行股票的注册申请。

2024年3月25日、4月11日，公司召开第十一届董事会第六次会议及2024年第一次临时股东大会，审议通过《关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案》、《关于提请公司股东大会延长授权董事会办理本次向特定对象发行股票具体事宜有效期的议案》，为保证本次发行后续工作的延续性和有效性，确保本次发行事项的顺利推进，同意将本次发行的股东大会决议有效期自原届满之日起延长至中国证监会出具的同意注册批复有效期届满之日（即2024年11月6日），同意将提请股东大会授权董事会办理本次发行具体事宜的有效期自原届满之日起延长至股东大会审议通过后12个月。

## （二）利润分配情况

拟分配的利润或股利	34,793,849.84
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司2023年度母公司实现净利润32,319,463.55元，提取当年度法定盈余公积金3,231,946.36元，加上年初未分配利润828,446,631.03元，减去2023年已实施的2022年度分红43,492,312.30元，2023年末母公司累计可供全体股东分配的利润为814,041,835.92元。

公司2023年度拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.04元（含税），以截至2023年12月31日公司总股本869,846,246股计算，拟派发现金红利34,793,849.84元（含税），本年度不实施资本公积转增股本和送红股。如在本次实施权益分派股权登记日之前，公司总股本发生变动的，公司拟按分配总额不变的原则，相应调整每股红利金额。上述利润分配预案尚需提交公司2023年年度股东大会审议。

（三）其他资产负债表日后事项说明：无。

## 十五、其他重要事项

（一）前期会计差错更正

本报告期公司未发生前期会计差错。

## （二）债务重组

子公司兰州东方友谊置业有限公司（以下简称“兰州置业”）与客户韩云霆房屋买卖合同纠纷已经人民法院二审判决，双方根据判决书及补充协议约定了韩云霆以房抵债的相关事项。法院判决将韩云霆房产总计作价8,689,816.25元交付兰州置业抵偿其所欠债权人债务8,172,749.48元，同时双方约定为完成房产顺利过户，免除兰州置业应付韩云霆抵债差额517,066.77元。该项债务重组，产生债务重组收益5,689,816.25元。

（三）资产置换：无。

（四）年金计划：无。

## （五）终止经营

因公司业务调整，子公司莆田东百购物广场有限公司于2023年7月12日予以注销，本年度终止经营利润为零。

## （六）分部信息

### 1. 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定业务分部，并以行业分部为基础确定报告分部。因各分部共同使用的资产、负债无法在不同的分部之间区分，故分部资产、负债未按照规模比例在不同的分部之间分配。

### 2. 报告分部的财务信息

分行业	2023年		2022年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业零售	1,578,238,158.81	751,767,325.88	1,508,979,315.59	859,206,078.67
仓储物流	98,388,284.45	12,388,683.64	85,152,536.83	6,953,661.20
商业地产	135,607,501.30	-46,604,518.14	24,524,096.25	16,120,363.05
酒店餐饮	73,837,684.28	51,957,107.33	52,731,928.53	30,041,751.89
合计	1,886,071,628.84	769,508,598.71	1,671,387,877.20	912,321,854.81

（七）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项：无。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”指2023年12月31日，“期初”指2023年1月1日，“本期”指2023年度，“上期”指2022年度。

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	901,010.04	3,838,949.89
1-2年(含2年)	1,075,093.48	
2-3年(含3年)		254,973.20
3-4年(含4年)	254,973.20	
减: 减值准备	803,311.70	646,099.15
合计	1,427,765.02	3,447,823.94

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	803,187.90	36.00	803,187.90	100.00		621,357.78	15.18	621,357.78	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,427,888.82	64.00	123.80	0.01	1,427,765.02	3,472,565.31	84.82	24,741.37	0.71	3,447,823.94
其中:										
账龄组合	2,476.00	0.11	123.80	5.00	2,352.20	494,827.37	12.09	24,741.37	5.00	470,086.00
低风险组合	1,425,412.82	63.89			1,425,412.82	2,977,737.94	72.73			2,977,737.94
合计	2,231,076.72	100.00	803,311.70	36.01	1,427,765.02	4,093,923.09	100.00	646,099.15	15.78	3,447,823.94

按单项计提坏账准备

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
商业零售租户的租金	621,357.78	621,357.78	803,187.90	803,187.90	100.00	收回可能性小
合计	621,357.78	621,357.78	803,187.90	803,187.90	--	--

按组合计提坏账准备: 账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,476.00	123.80	5.00
合计	2,476.00	123.80	--

### 3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	621,357.78	181,830.12				803,187.90
按组合计提坏账准备的应收账款	24,741.37		24,617.57			123.80
合计	646,099.15	181,830.12	24,617.57			803,311.70

### 4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
租金商户1	421,545.00	18.89	421,545.00
租金商户2	331,085.74	14.84	111,392.25
租金商户3	292,166.55	13.10	
租金商户4	179,296.50	8.04	42,296.50
租金商户5	170,478.00	7.64	
合计	1,394,571.79	62.51	575,233.75

### (二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	4,867,752,142.89	4,485,389,002.58
合计	4,867,752,142.89	4,485,389,002.58

### 1. 其他应收款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	1,386,561,508.44	1,096,533,790.74
1—2年(含2年)	626,957,793.93	1,066,987,340.42
2—3年(含3年)	836,423,412.90	1,134,505,508.65
3—4年(含4年)	1,037,325,296.04	354,015,191.72
4—5年(含5年)	154,219,974.49	63,240,802.39
5年以上	826,398,562.06	770,670,832.85
减: 坏账准备	134,404.97	564,464.19
合计	4,867,752,142.89	4,485,389,002.58

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	4,842,862,697.19	4,449,562,312.45
押金及备用金	21,113,358.60	27,529,322.85
其他	3,910,492.07	8,861,831.47
合计	4,867,886,547.86	4,485,953,466.77

## (3) 按坏账计提方法分类披露

按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	11,276.90		553,187.29	564,464.19
2023年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	134,033.40			134,033.40
本期转回	10,942.88		224,585.22	235,528.10
本期转销				
本期核销			328,564.52	328,564.52
其他变动				
2023年12月31日余额	134,367.42		37.55	134,404.97

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	564,464.19	134,033.40	235,528.10	328,564.52		134,404.97
合计	564,464.19	134,033.40	235,528.10	328,564.52		134,404.97

## (5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	328,564.52
合计	328,564.52

其中重要的其他应收款核销情况：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
莆田东百购物广场有限公司	往来款	328,564.52	公司注销	公司总裁办公会	是
合计	--	328,564.52	--	--	--

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
福清东百置业有限公司	关联方往来款	1,338,513,010.87	4年以内	27.50	
兰州东百商业管理有限公司	关联方往来款	747,124,700.00	8-12年	15.35	
固安慧园供应链管理	关联方往来款	399,389,319.00	4年以内	8.20	
福安市东百置业有限公司	关联方往来款	268,360,081.51	5年以内	5.51	
西藏信茂企业管理有限公司	关联方往来款	174,844,095.26	2年以内	3.59	
合计	--	2,928,231,206.64	--	60.15	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,028,182,449.58		1,028,182,449.58	1,038,182,449.58	10,000,000.00	1,028,182,449.58
对联营、合营企业投资						
合计	1,028,182,449.58		1,028,182,449.58	1,038,182,449.58	10,000,000.00	1,028,182,449.58

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建东方百货管理有限公司	96,114,781.00			96,114,781.00		
福州东百广告信息有限公司	1,015,815.75			1,015,815.75		
福建东百物业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
中侨(福建)房地产有限公司	141,313,750.00			141,313,750.00		
福州百华房地产开发有限公司	138,938,694.60			138,938,694.60		
福建东百坊巷大酒店有限公司	37,887,500.00			37,887,500.00		
莆田东百购物广场有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
兰州东百商业管理有限公司	57,000,000.00			57,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福州东百超市有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00		
福安市东百置业有限公司	189,000,000.00			189,000,000.00		
莆田东百商业管理有限公司	11,000,000.00			11,000,000.00		
东百物流有限公司	99,200,000.00			99,200,000.00		
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	3,000,000.00			3,000,000.00		
东百瑞兴资本管理有限公司	105,711,908.23			105,711,908.23		
福建东百供应链发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
福清东百置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
东百投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海榕睿商业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
福清东百文化旅游发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	1,038,182,449.58		10,000,000.00	1,028,182,449.58		

#### (四) 营业收入和营业成本

##### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	686,803,289.89	378,131,596.72	714,894,230.72	400,533,120.04
其他业务	1,599,004.82		1,098,681.57	
合计	688,402,294.71	378,131,596.72	715,992,912.29	400,533,120.04

##### 2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	营业收入	营业成本
业务类型	688,402,294.71	378,131,596.72
其中：		
商业零售	688,402,294.71	378,131,596.72
按经营地区分类	688,402,294.71	378,131,596.72
其中：		
华东地区	685,883,426.80	378,131,596.72
西北地区	2,518,867.91	
合计	688,402,294.71	378,131,596.72

## （五）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	75,384,119.53	36,524,231.11
交易性金融资产在持有期间的投资收益	268,577.15	268,577.15
合计	75,652,696.68	36,792,808.26

## 十七、补充资料

### （一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-243,050.37	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,269,310.26	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,347,001.49	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-11,062,294.82	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,084,664.70	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	5,689,816.25	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-38,065,772.89	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,359,570.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	86,011.94	
减：所得税影响额	-5,263,569.23	
少数股东权益影响额(税后)	-31,585,927.45	
合计	-67,576,242.55	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，原因说明如下：

项目	涉及金额（万元）	原因
租赁准则的使用权资产处置利得	13.00	执行新租赁准则，租赁事项涉及的租约调整产生的资产处置收益属于公司租赁事项，与日常经营活动相关
常熟神州通的股权转让收益	662.12	仓储物流业务围绕轻资产运营思路，采用“投-建-招-退-管”的闭环运作模式，通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营、退出并保留管理权，滚动经营，实现资金闭环。报告期完成常熟神州通及常熟榕通100%股权转让交割，分别实现归属于2023年度收益662.12万元、5,301.70万元，今后每年还有项目不断退出，实现仓储物流业务的轻资产运营。
常熟榕通的股权转让收益	5,301.70	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	1.01	0.0403	0.0403
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.95	0.1180	0.1180

法定代表人：

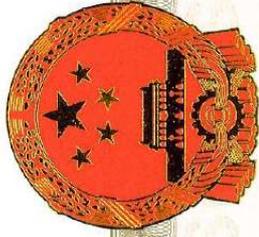



主管会计工作负责人：




会计机构负责人：





# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码  
91350100084343026U



扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系  
统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息。

名称  
类型  
执行事务合伙人

华兴会计师事务所  
特殊普通合伙企业  
童益恭

出资额  
成立日期  
主要经营场所

壹仟玖佰柒拾万贰仟圆整  
2013年12月09日  
福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大  
厦B座7-9楼

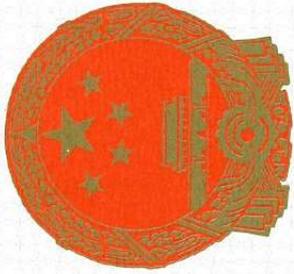
经营范围

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关

2024年2月4日





# 会计师事务所 执业证书

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）  
 首席合伙人：童益恭  
 主任会计师：  
 经营场所：福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
 组织形式：特殊普通合伙  
 执业证书编号：35010001  
 批准执业文号：闽财会(2013)46号  
 批准执业日期：2013年11月29日



证书序号：0014303

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名 王永平  
Full name 王永平  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1972-10-02  
Date of birth 1972-10-02  
工作单位 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号码 352624197210020016  
Identity card No. 352624197210020016



证书编号: 350100010021  
No. of Certificate 350100010021  
批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs 福建省注册会计师协会  
发证日期: 1998 年 08 月 25 日  
Issuance 1998 /y 08 /m 25 /d



### 年度检验登记

#### Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.




验证证书真实有效  
姓名: 王永平  
注册编号: 350100010021

年 /y 月 /m 日 /d



姓名: 何君飞  
 Full name: He Jiefly  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1990-08-14  
 Date of birth: 1990-08-14  
 工作单位: 福建华宏会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit: Fujian Huahong Accounting Firm (Special General Partnership)  
 身份证号码: 350181199008141903  
 Identity card No.: 350181199008141903



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 350100010092  
 No. of Certificate: 350100010092

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Fujian Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 04 月 30 日  
 Date of Issuance: 2019 Year 04 Month 30 Day



验证证书真实有效  
 姓名: 何君飞

注册编号: 350100010092

年 月 日  
 Year Month Day